



Wijzigingsplan Schilberg 26-28 Noorbeek

Gemeente Eijsden-Margraten

COLOFON

Opdrachtgever:	Familie Van Ass en Familie de Nooijer
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.WPSCHILBERG2628-
Versie:	ON01
Status:	ontwerp
Datum:	15 september 2020
Auteur:	C. Vandewall
2 ^e lezer:	K. Moonen
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2019.38

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Wonen	10
Artikel 4 Waarde - Archeologie.....	15
Artikel 5 Waarde - Landschapselement.....	16
3 Algemene regels	19
Artikel 6 Anti-dubbelregel	19
Artikel 7 Algemene bouwregels.....	19
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels.....	20
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 12 Algemene procedureregels	21
Artikel 13 Overige regels.....	21
Artikel 14 Voorrangregels	22
4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 15 Overgangsrecht	23
Artikel 16 Slotregel	23
Bijlage 1 Kleine landschapselementen (fragment)	24
Bijlage 2 Bepalen parkeerbehoefte	25



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Schilberg 26-28 Noorbeek' met identificatienummer NL.IMRO.1903.WPSCHILBERG2628-ON01 van de gemeente Eijsden-Margraten.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaald planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan huis gebonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, in of bij een woonhuis, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 alternatieve energie:

vormen van duurzame, hernieuwbare energie, niet verkregen uit fossiele brandstoffen, maar uit windkracht, stromend water, zonnestraling en/of aardwarmte.

1.7 ambacht(elijke):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt.

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals bijvoorbeeld een erfafscheiding.

1.9 antennemast:

zendmast ten behoeve van telecommunicatie.

1.10 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

1.12 bed & breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit aan maximaal 8 personen, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Onder een bed and breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden



werkzaamheden en/of arbeid.

1.13 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.

1.17 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.18 bijgebouw:

een aangebouwd dan wel vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat architectonisch en/of bouwkundig ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.26 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat als deze in een woning en



daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.27 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.28 draadomheining/-erfafscheiding:

een omheining of erfafscheiding bestaande uit één of meerdere evenwijdig aan elkaar lopende of haaks op elkaar staande draden met een onderlinge afstand van ten minste 10 cm.

1.29 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.30 erfscheiding:

het oppervlak gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingswanden die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.

1.31 gebiedseigen geluiden:

geluiden die bij de normaal gebruikelijke wijze van wonen, werken en recreëren in het betreffende gebied op het moment van de inventarisatie in het kader van de mogelijke aanwijzing als stiltegebied (artikel 117 Wet geluidhinder) worden geproduceerd.

1.32 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 hemelwaterproblematiek:

de problemen die ontstaan voor het afvoeren en bergen van hemelwater door de wijze van bodemgebruik in het algemeen en door de toename van het verharde grondoppervlak in het bijzonder.

1.34 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.35 karakteristiek pand:

te handhaven gebouw of bouwwerk gezien de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

1.36 kavelgrootte:

het oppervlak van een kavel, zijnde een stuk grond, al dan niet fysiek begrensd door middel van een omheining of een natuurlijke afscheiding (zoals een heg of een sloot). De afmetingen zijn vastgelegd in het Kadaster.

1.37 kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap:

het kenmerkende reliëf, de historische landschapsstructuur en de daarin aanwezige cultuurhistorische landschapselementen, de afwisseling open-besloten en het groene karakter inclusief aanwezige natuurlijke waarden, zoals verwoord in de POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg.



1.38 mantelzorg

het binnen de woning bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband.

1.39 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.40 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 m boven peil is gelegen.

1.41 ondergronds bouwen:

het bouwen van bouwwerken welke geheel beneden peil zijn gelegen.

1.42 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.43 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.44 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld aan de zijde van de hoofdtoegang tot het gebouw.

1.45 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf waardoor die ruimte als reguliere woning is aan te merken. Er is sprake van hoofdverblijf als de huurder/eigenaar, binnen een periode van 360 dagen, die ruimte meer dan 180 dagen gebruikt voor nachtverblijf.

1.46 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Hieronder wordt ook verstaan thuisprostitutie.

1.47 seksinrichting:

een gelegenheid waarin beroepsmatig, bedrijfsmatig of in clubverband:

- a. voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk porno-erotische aard plaatsvinden, en/of;
- b. verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van porno-erotische aard plaatsheeft, en/of;
- c. seksuele diensten/handelingen (van welke aard dan ook) worden verricht.

1.48 setback:

een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 2.00 m achter de doorgetrokken voorgevel van een woning met een hoogte van maximaal 3.00 meter. Bij een woning met meerdere voorgevels wordt in deze alleen de voorgevel waarin de hoofdtoegang is gelegen, als zodanig aangemerkt.

1.49 stedenbouwkundig beeld

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.



1.50 straatprostitutie

het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding.

1.51 vloeroppervlak van een gebouw:

het oppervlak van alle van dat gebouw deel uitmakende ruimten, inclusief kelder, onderbouw en/of verdiepingen.

1.52 Wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.53 woning

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouding.

1.54 zolder

ruimte(n) in een gebouw, die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt (uitmaken) van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks (tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren) gemeten afstand.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of) het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.8 bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.9 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.10 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 meter.



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, met inbegrip van mantelzorg, aan-huis-gebonden-beroepen en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis;
- b. verblijfsrecreatie in de vorm van vakantieappartementen, waarbij het toegestane aantal vakantieappartementen is aangegeven ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal vakantieappartementen',

en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 14 lid 3.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend woningen worden gebouwd en de daarbij behorende bijgebouwen en andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat gebouwen uitsluitend in het bouwvlak en binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwvlak

Regels met betrekking tot het bouwvlak:

- c. per bouwvlak mag ten hoogste het aangeduide 'maximum aantal wooneenheden' worden gebouwd;
- d. de voorgevel van een woning mag uitsluitend in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd;
- e. de voorgevelbreedte van een woning dient ten minste 5.00 meter te bedragen;
- f. er mag ten hoogste in twee bouwlagen worden gebouwd;
- g. de goothoogte mag ten hoogste 6.50 m bedragen;
- h. gebouwen mogen plat, met setback of met een kap van ten hoogste 60° worden afgedekt;
- i. vrijstaande woningen zullen aan beide zijden en halfvrijstaande woningen aan één zijde op ten minste 2.50 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

3.2.3 Bouwaanduiding 'bijgebouwen'

Regels met betrekking tot de bouwaanduiding 'bijgebouwen':

- a. de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel/per tot een woning te rekenen gedeelte van de bouwaanduiding 'bijgebouwen', inclusief bijbehorende kleine zelfstandig gesitueerde bouwaanduidingen 'bijgebouwen', voor ten hoogste 50% bebouwd worden;
- b. het totaal oppervlak aan bovengrondse bijgebouwen mag per woning binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen', onverminderd het bepaalde onder a., ten hoogste 100 m² bedragen;



- c. het totaal oppervlak aan ondergrondse bijgebouwen mag per woning binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen', onverminderd het bepaalde onder a., ten hoogste 120 m² bedragen, verminderd met het oppervlak aan bovengrondse bijgebouwen;
- d. bijgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand op ten minste 1.00 m afstand van het bouwvlak of aangebouwd worden opgericht;
- e. bijgebouwen dienen in of ten minste 1.00 m uit de zijdelingse erfscheiding worden gebouwd;
- f. deze mogen ten hoogste in één bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte ten hoogste 3.30 m mag bedragen;
- g. de bouwhoogte mag ten hoogste 6.60 m bedragen;
- h. bijgebouwen mogen uitsluitend plat of met een kap van ten hoogste 45° worden afgedekt;
- i. ten aanzien van het gestelde onder e. en kan geen gebruik worden gemaakt van de omgevingsvergunning ten behoeve van de algemene afwijking van 10%, als bedoeld, in artikel 10 lid 2;
- j. het oprichten van bijgebouwen mag niet leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

3.2.4 Andere bouwwerken

Regels met betrekking tot andere bouwwerken:

- a. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3.00 m bedragen, met uitzondering van:
 - de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1.00 meter. en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2.00 meter. mag bedragen;
 - de hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken, welke ten hoogste 5.00 m mag bedragen.

3.2.5 Bestaande bebouwing

Voor zover bestaande maten afwijken van de bepalingen in artikel 3 lid 2.2, artikel 3 lid 2.3 en artikel 3 lid 2.4 mogen de bestaande maten gehandhaafd worden.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de situering van bouwwerken;
- de omvang van de tweede bouwlaag, wanneer de bouwgrens op minder dan 3.00 m uit de zijdelingse erfscheiding is gelegen of het bouwvlak dieper is dan 10.00 m,

De onder 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de herkenbaarheid van de woning als zodanig, van de verkeersveiligheid en van het uitzicht en de privacy van derden, of,
- in verband met eisen van duurzaam bouwen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van zijdelingse bouwgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2, ten behoeve van het overschrijden van de zijdelingse bouwgrens, mits:

- ten behoeve van de verkeersveiligheid, voldoende afstand tot de bestemming 'Verkeer' wordt aangehouden;



- geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt;
- dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap,

met dien verstande dat:

- a. ten minste 3.00 m uit de zijdelingse perceelsgrens zal worden gebouwd;
- b. de overschrijding van de zijdelingse bouwgrens maximaal 4.00 m mag bedragen;
- c. ten aanzien van het gestelde onder a. en b. geen gebruik kan worden gemaakt van een algemene omgevingsvergunning van 10%.

3.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwaanduiding 'bijgebouwen'

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen buiten de bouwaanduidingen 'bijgebouwen' aan de voorzijde van de woning, mits geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt en met dien verstande dat:

- a. de afstand van bijgebouwen tot de bestemming 'Verkeer' ten minste 500 m zal bedragen;
- b. bijgebouwen de lijn, die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg gekeerde bouwgrens op het naastgelegen perceel, met niet meer dan 3.00 m zullen overschrijden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- c. het opslaan van mest(stoffen), waaronder het opslaan van mest in mestzakken, met uitzondering van mestopslag van niet meer dan 10 m³;
- d. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.
- e. het gebruik van bijgebouwen anders dan ten dienste van de woonfunctie;
- f. zelfstandige bewoning in bijgebouwen;
- g. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- h. recreatieve doeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- i. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 5 ten behoeve van het uitoefenen van consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, mits:

- er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt;
- het woonmilieu niet onevenredig wordt geschaad, dit betekent dat categorie 1 en maximaal 2 (VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering") in beginsel toelaatbaar zijn;
- er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden, dan wel indien extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn, deze op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden;



- er geen zelfstandige vorm van detailhandel (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat,

met dien verstande dat ten hoogste 30% van de totale vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het bedrijf, uitgezonderd ter plaatse van beschermde monumenten, karakteristieke bebouwing en bebouwing waarvan handhaving noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan handhaving van de stedenbouwkundige structuur, waar het bouwvlak geheel mag worden gebruikt voor het bedrijf onder de voorwaarde dat de woonfunctie voor ten minste 50% van de totale vloeroppervlakte gehandhaafd blijft.

3.6.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 5 ten behoeve van het faciliteren van een bed & breakfast, mits:

- het pand is gelegen binnen de dubbelbestemming 'waarde-cultuurhistorie', respectievelijk handhaving van het pand noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan handhaving van de stedenbouwkundige structuur,
- het pand een minimale inhoud heeft van 650 m³;
- het gebruik ten behoeve van bed & breakfast gekoppeld en ondergeschikt is aan de woonfunctie ter plaatse;
- de bed & breakfast binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;
- de bed & breakfast door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
- de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed;
- er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonende en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan,

met dien verstande dat:

- a. de woning als zodanig herkenbaar blijft;
- b. ten hoogste 8 slaappleatsen per bed & breakfast mogen worden gerealiseerd.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging voor het splitsen van woningen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het splitsen van woningen, in bebouwing waarvan handhaving noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan handhaving van de stedenbouwkundige structuur, mits:

- de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;
- de wijziging niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
- de toename van het aantal woningen past binnen het woningbouwprogramma behorende bij de Regionale Woonvisie, of een daarvoor in de plaats tredend beleidskader;
- de totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden,

met dien verstande dat:

- a. de bouwmassa niet mag toenemen;



- b. voorafgaand aan de realisatie van de toe te voegen woning het oppervlak aan bijgebouwen is teruggebracht tot ten hoogste 100 m² per woning, uitgezonderd bijgebouwen met landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden met een groter oppervlak, welke geheel behouden mogen worden;
- c. voor het overige voldaan wordt aan het bepaalde in dit artikel.

3.7.2 Procedure wijziging

Burgemeester en wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in artikel 12 lid 2 gegeven procedure.



Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde-archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 14 lid 3.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag op bouwpercelen, die op de desbetreffende kaartuitsneden of na gebruik van de wijzigingsbevoegdheid een uitbreidingsmogelijkheid voor bebouwing hebben van meer dan 0,25 hectare dan wel in gevallen waarbij de uitbreidingsmogelijkheid gelegen is binnen een afstand van 50 m tot archeologisch waardevolle terreinen of anderszins archeologische waarden in het geding zijn, uitsluitend gebouwd worden, nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, voor zover aangeduid als 'archeologische waarden' in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- h. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4 lid 3.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;



- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;

4.3.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar indien de ter plaatse van de aangeduide 'archeologische waarden' aanwezige oudheidkundige sporen niet dan in geringe mate worden of kunnen worden aangetast of als de mogelijkheid bestaat tot het doen van voorafgaand wetenschappelijk onderzoek of het doen van oudheidkundige waarnemingen.



Artikel 5 Waarde - Landschapselement

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschapselement' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 14 lid 3.

5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.2.1 Verbod

Het is verboden op of in de voor 'waarde-landschapselement' aangewezen gronden, met daarop een klein landschapselement of steilrand, zoals aangeduid op de kaart kleine landschapselementen (bijlage 2 bij de regels), zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag of in afwijking van de Keur van het waterschap de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien, slopen, dempen, egaliseren of verwijderen van kleine landschapselementen, dan wel het verrichten van werkzaamheden, die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning van kleine landschapselementen tot gevolg hebben;
- b. het verwijderen of afgraven van steilranden of het verrichten van andere grondwerkzaamheden die een aantasting hiervan inhouden of kunnen inhouden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5 lid 2.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.2.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5 lid 2.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 5.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voorwaarden stellen ter compensatie.

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5 lid 2 zijn slechts toelaatbaar:

- a. voor zover, in het geval de werken of werkzaamheden betrekking hebben op kleine landschapselementen ten hoogste 20% van elk ten tijde van de terinzagelegging van het



- bestemmingsplan als ontwerp bestaand klein landschapselement wordt geveld/gerooid/verwijderd/gekapt;
- b. voor zover, in het geval de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van waterlopen en of poelen, de ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp bestaande waterlopen en poelen worden gehandhaafd.
 - c. voor zover de werken of werkzaamheden de ecologie van de aanwezige natuurwaarden niet aantasten.



3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemeen

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de op de verbeelding aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

7.2 Ondergronds bouwen

Ten aanzien van het oprichten van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de maximale bouwdiepte, inclusief de fundering, bedraagt 3 meter onder peil.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemene gebruiksregels van de gronden

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- het gebruik van de grond als seksinrichting of soortgelijk bedrijf, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting'. Het bestemmingsplan "Prostitutiebeleid gemeente Margraten", dat op 29 augustus 2000 is vastgesteld en op 12 december 2000 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg, is op dit plan van toepassing;
- het gebruik van de grond voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- het gebruik van de grond voor een discotheek;
- het gebruik van opstallen als seksinrichting of soortgelijk bedrijf, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting'. Het bestemmingsplan "Prostitutiebeleid gemeente Margraten", dat op 29 augustus 2000 is vastgesteld en op 12 december 2000 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg, is op dit plan van toepassing;
- het gebruik van opstallen voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- het gebruik van opstallen voor een discotheek.

8.2 Algemene gebruiksregels alternatieve energiewinning

Ten aanzien van de plaatsing van een constructie voor de opwekking van alternatieve energie gelden de volgende gebruiksregels:



- a. de constructie mag uitsluitend worden gebruikt voor de opwekking van energie voor eigen gebruik;
- b. eventuele piekstroom mag tegen vergoeding worden afgedragen aan het algemene elektriciteitsnet.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. De regels ter bescherming van de bodem, zoals vermeld in Hoofdstuk 4, paragraaf 5 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn in het Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg van toepassing.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bijgebouwen (sloopbonusregeling)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het realiseren van nieuwe bijgebouwen op bouwpercelen waarop reeds bestaande bijgebouwen met een totaal oppervlak groter dan 100 m² aanwezig zijn, mits:

- voorafgaand aan de vergroting van het maximale oppervlak aan bijgebouwen, bestaande niet als woning of daarbij behorend bijgebouw aan te merken bebouwing op hetzelfde bouwperceel wordt gesloopt ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- een goede landschappelijke inpassing verzekerd is;
- aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad;
- dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap,

met dien verstande dat:

- a. alvorens nieuwe bijgebouwen mogen worden opgericht eerst het teveel aan bestaande bijgebouwen geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt;
- b. de vergroting van het maximale oppervlak aan bijgebouwen ten hoogste 25% van het oppervlak van de te slopen bebouwing mag bedragen;
- c. tot een totaal oppervlak aan bijgebouwen bij de woning van het maximale oppervlak aan bijgebouwen per bouwperceel ten hoogste 200m² mag bedragen;
- d. maximaal 50% van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel'/per tot een woning te rekenen gedeelte van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bebouwd mag worden.

10.2 Afwijking van de bouwregels met 10%

- a. Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels van het plan ten aanzien van de in deze regels genoemde percentages, hellingen en maten, mits:
 1. de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



- b. De onder a. bedoelde omgevingsvergunning mag niet worden verleend ten aanzien van:
1. het maximum oppervlak, de maximum goothoogte en de maximum nokhoogte van bijgebouwen;
 2. het minimum oppervlak van gebouwen, die na een omgevingsvergunning voor het exploiteren van een bed & breakfast mogen worden gebruikt.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het plan wijzigen ten behoeve van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen, voorzover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedure afwijkingen

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

12.2 Procedure wijziging

Bij het wijzigen van het plan ingevolge de in deze regels opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, worden de procedureregels van artikel 3.6, vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen en indien van toepassing wordt daaraan voorafgaand de inspraakprocedure als bedoeld in de gemeentelijke Inspraakverordening gevolgd.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

13.2 Gemeentelijke regels

13.2.1 Algemeen

Indien en voor zover in deze regels of op de plankaart wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.



Artikel 14 Voorrangsregels

14.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

14.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.

14.3 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat, gelet op het totaalbeleid voor het buitengebied, dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- Waarde - Landschapselement;
- Waarde - Archeologie.

Uitzondering hierop, in de vorm van nevenschikking, is mogelijk, wanneer compensatie van eventueel verlies aan kwaliteit is gegarandeerd.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan een omgevingsvergunning worden verleend van het bepaalde in 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 15.1.1 met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde in 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 15.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 15.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Wijzigingsplan Schilberg 26-28 Noorbeek.



Bijlage 1 Kleine landschapselementen (fragment)



Bijlage 2 Bepalen parkeerbehoefte

