

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Agrarisch – Agrarisch bedrijf	15
Artikel 4	Agrarisch met waarden	20
Artikel 5	Bedrijf	23
Artikel 6	Bedrijf – Nutsvoorziening	26
Artikel 7	Gemengd	27
Artikel 8	Gemengd - Landgoed	30
Artikel 9	Groen	32
Artikel 10	Groen - Landgoed	33
Artikel 11	Maatschappelijk	35
Artikel 12	Sport	37
Artikel 13	Verkeer	39
Artikel 14	Water	40
Artikel 15	Wonen	41
Artikel 16	Leiding – Gas	46
Artikel 17	Waarde – Archeologie 3	48
Artikel 18	Waarde – Archeologie 4	50
Artikel 19	Waarde – Archeologie 5	52
Artikel 20	Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht	54
Artikel 21	Waarde - Cultuurhistorie	56
Artikel 22	Waterstaat – Beschermingszone watergang	58
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>59</b>
Artikel 23	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 24	Algemene bouwregels	59
Artikel 25	Algemene gebruiksregels	59
Artikel 26	Algemene aanduidingsregels	59
Artikel 27	Algemene afwijkingsregels	60
Artikel 28	Algemene wijzigingsregels	63
Artikel 29	Overige regels	63
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>65</b>
Artikel 30	Overgangsrecht	65
Artikel 31	Slotregel	66
<b>Bijlagen:</b>		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Cultuurhistorische Analyse Mheer, "Sit pax inviolata tini" (separaat)	
Bijlage 3	Atlas Ruimtelijke Kwaliteit Mheer, Sit pax inviolata tini" (separaat)	



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**plan:**

het bestemmingsplan 'Mheer 2014' met identificatienummer NL.IMRO.1903.BPKOM06010-ON01 van de gemeente Eijsden - Margraten.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

**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.

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**aaneengebouwd:**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd.

**aan huis gebonden beroep:**

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**afhankelijke woonruimte:**

een bijbehorend bouwwerk bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

**agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis:**

agrarisch getinte activiteiten van ondergeschikte betekenis, die niet vallen onder het regime van de Wet milieubeheer.

**agrarisch bedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

**agrarisch gebruik:**

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

**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 verband houden met het ambacht.

**ambulante detailhandel:**

detailhandel die niet plaatsvindt in een detailhandelsvestiging maar op of aan de openbare weg. Onder ambulante detailhandel wordt mede verstaan (week)markten en standplaatsen buiten de markten.

**antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur met bijbehorende bevestigingconstructie ten behoeve van telecommunicatie, radio en televisie en andere vormen van communicatie waar een antenne-installatie voor benodigd is.

**antennedrager:**

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

**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.

**bebouwing:**

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

**bed and 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 breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

**bedrijfsactiviteiten:**

vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage bij de regels, conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

**bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

**bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

**begane grond:**

de eerste bouwlaag boven het peil.

**bestaande bebouwing:**

bebouwing, zoals aanwezig en toegestaan (legaal gerealiseerd) op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.

**bestaand gebruik:**

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat en is toegestaan (legaal gebruik) op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

**bijbehorend bouwwerk:**

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

**boogkas:**

een constructie die met plastic of een in gebruik daarmee overeenkomend materiaal is afgedekt, ter vervroeging of verlenging van het teeltseizoen van tuinbouw- of fruitteeltproducten. Hieronder wordt tevens verstaan een draagluchthal.

**bouwen:**

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

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**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 grondlaag en met uitsluiting van onderbouw/kelder, zolder, dakopbouw of setback.

**bouwperceel:**

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

**bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**bouwvlak:**

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

**bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:**

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 waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

**cultuurhistorische waarden:**

de bestaande historisch gegroeide bebouwing en inrichting, het bodemarchief, de verkavelingspatronen, de infrastructuur, de waterlopen en poelen en de historische onderdelen, waaronder solitaire elementen, ruimtelijke clusters en groenzones.

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop/verhuur, het verkopen en/of bewaren van goederen aan personen die, die goederen kopen/verhuren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

**draadomheining:**

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.

**erf- en terreinafscheiding:**

De afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf dan wel perceel of van de openbare ruimte.

**escortbedrijf:**

een natuurlijk persoon, groep van personen, en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning.

**extensief recreatief medegebruik:**

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen en ruitersport, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserij, alsmede voor route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

**gastouderschap:**

kinderopvang die plaatsvindt in een gezinssituatie, na tussenkomst van een geregistreerd gastouderbureau. Een geregistreerde gastouder verzorgt de opvang op het eigen woonadres of op het adres van één van de ouders. Als de opvang bij de ouders plaatsvindt, kunnen daar ook kinderen van andere ouders worden opgevangen.

**gebouw:**

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

**grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:**

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond, waaronder ook begrepen het gebruik van gronden met tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

**grondgebonden woning:**

alle woningen met de bouwaanduiding 'vrijstaand', 'twee-aaneen' of 'aaneengebouwd'.

**hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

**horeca:**

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

**kantoor:**

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard.

**kunstwerk (civieltechnisch):**

product van de techniek, vooral (in de weg- en waterbouw) werk dat van andere materialen is vervaardigd dan uitsluitend aarde en zand, zoals tunnels, bruggen en sluizen. Een wegvak of een deel van de spoorbaan worden op zichzelf niet tot de kunstwerken gerekend.

**landschappelijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

**landschapselementen:**

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een (agrarische) productiefunctie.

**maaiveld:**

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

**maatschappelijke en culturele voorzieningen:**

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

**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.

**monumentale waarde:**

waarden van zaken, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

**natuurlijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

**(openbare) nutsvoorziening:**

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport, de telecommunicatie, het transport van drinkwater en afvalwater, het openbaar vervoer of het wegverkeer en daarmee vergelijkbare voorzieningen, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

**onderbouw:**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen, niet zijnde een kruipruimte.

**onderkomens:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf.

**paardenbak:**

een buitenrijbaan ten behoeve paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

**perceel:**

een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register, de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.



**productiegebonden detailhandel:**

goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

**prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**recreatiewoningen en/ of recreatieappartementen:**

een gebouw of een deel van een gebouw (woning en/of appartement), dat periodiek dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben. De maximum verblijfsduur bedraagt 6 weken zonder dat dit mag leiden tot permanente bewoning.

**rijksmonument:**

op de verbeelding als rijksmonument conform artikel 6 van de Monumentenwet 1988 aangeduide zaken (gebouw, object, stads- of dorpsgezicht) welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde, alsmede terreinen van algemeen belang wegens aanwezigheid daar van voornoemde zaken.

**seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf -waaronder begrepen een erotische massagesalon- een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, alsmede bedrijven die hun bedrijf voeren geheel of gedeeltelijk in overwegend seksueel geaarde dienstverlening, al dan niet in combinatie met elkaar.

**site sharing**

het delen van antenne-opstelpunten (bouwwerken of antenedrager).

**stedenbouwkundig beeld:**

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

**straatmeubilair:**

verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

**teeltondersteunende voorzieningen:**

voorzieningen/constructies

- a met als doel het gewas te forceren tot meer groei en/of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlengen ten opzichte van normale open teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen dat leidt tot een betere kwaliteit van het product;

- b noodzakelijk voor de teelt van gewassen in verband met het vergroten van de opbrengst van de oogst en het vergemakkelijken van de oogst, zoals tafelconstructies en gewasondersteunende constructies.

**terras:**

een buiten de besloten ruimte van een horecagelegenheid liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden verstrekt.

**tijdelijke boogkassen:**

boogkas, die korter dan 6 maanden, al dan niet aaneengesloten, in het jaar aanwezig is.

**tijdelijke teeltondersteunende voorziening:**

teeltondersteunende voorziening, die korter dan 6 maanden, al dan niet aaneengesloten, in het jaar aanwezig is.

**twee-aaneen:**

bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen, met dien verstande dat de eindwoning vrijstaand mag worden gebouwd.

**veldschuur/schuilgelegenheid**

een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door één of meer wanden, waarvan het/de betreffende dier(en) gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter uit oogpunt van dierenwelzijn en waarbij in en nabij de schuilgelegenheid en waarbij in en nabij de veldschuur/schuilgelegenheid geen opslag is toegestaan met uitzondering van voer en stro in de veldschuur/schuilgelegenheid.

**vloeroppervlak:**

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

**voorgevellijn:**

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw, tot aan de perceelsgrenzen.

**voorgevelrooilijn:**

- a de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de grens van het bouwvlak, die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, tot aan de perceelsgrenzen;
- b de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw, die naar de weg of het openbare groen is gekeerd, tot aan de perceelsgrenzen.

**vrijstaand(e bebouwing):**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de perceelsgrens.

**weg:**

een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

**woning/wooneenheid:**

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouding, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingsruimten alsmede kantoor- en/of praktijkruimten, welke in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd.

**zijdelingse perceelsgrens:**

begrenzing van het perceel aan de zijkanten van de bebouwing, niet gericht naar de weg of openbaar groen.

**zolder:**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

**het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

**het bebouwingspercentage:**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel of bouwvlak, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

**de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

**de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

**de bruto bedrijfsvloeroppervlakte:**

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

**de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**de goothoogte van een bouwwerk:**

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

**de hoogte van een bouwlaag:**

de afstand tussen de scheidende vloerdelen gemeten van bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant afgewerkte vloer.

**de inhoud van een bouwwerk:**

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

**de 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.

**peil:**

- a voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een 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.

## **2.2 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.



# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Agrarisch – Agrarisch bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b bedrijfswoning, met inbegrip van aan huis gebonden beroepen en gastouderschap;
- c detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, dan wel waarvan de verkoop inherent en van ondergeschikte betekenis is aan het toegelaten gebruik;
- d recreatiewoningen en/of -appartementen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- e (openbare) nutsvoorzieningen;
- f wegen en paden;
- g tuinen, erven en verhardingen;
- h groenvoorzieningen;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- j de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' aangegeven bouwwerken.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden geldt in het algemeen het volgende:

- a Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
    - 1 gebouwen, geen woningen zijnde, ten behoeve van de onder 3.1 genoemde doeleinden;
    - 2 één bedrijfswoning per bouwperceel, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

#### 3.2.2 Gebouwen en bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmeting bij deze bestemming passen, gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen, boogkassen, teeltondersteunende voorzieningen en mestopslagplaatsen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd. Tijdelijke boogkassen en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mogen ook buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

- d Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- e Gebouwen mogen uitsluitend in of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
- f De inhoud van mestopslagplaatsen mag per bouwperceel in totaal niet meer bedragen dan 2.500 m<sup>3</sup>.
- g De oppervlakte aan boogkassen mag per bouwperceel in totaal niet meer bedragen dan 2.500 m<sup>2</sup>.
- h De bouwhoogte van boogkassen mag niet meer bedragen dan 3,50 meter. De bouwhoogte van tijdelijke boogkassen mag niet meer bedragen dan 2,50 meter.
- i De bouwhoogte van voedersilo's mag niet meer bedragen dan 8,00 meter.
- j De bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer bedragen dan 2,00 meter. De bouwhoogte van erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrens bevinden, mag niet meer bedragen dan 1,00 meter.
- k De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 8,00 meter.
- l Indien een gebouw met een kap wordt afgedekt, mag de dakhelling niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 45°.

### 3.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a Per agrarisch bedrijf is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- b De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel evenwijdig daaraan op een afstand van maximaal 5,00 meter daarachter.
- c De inhoud van een bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 250 m<sup>3</sup> en niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.
- d Het aantal bouwlagen van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 2, met dien verstande dat een bouwlaag minimaal 2,60 meter en maximaal 3,50 meter bedraagt.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Vergroten bedrijfswoning t.b.v. rustende boer

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 voor het vergroten van de bedrijfswoning ten behoeve van de huisvesting van de rustende boer, met dien verstande dat:

- a dit niet leidt tot een zelfstandige extra woning;
- b de inhoud van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>3</sup>.

### 3.3.2 Overschrijden bouwgrenzen

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrenzen, respectievelijk het vergroten van het bouwvlak, mits:

- a de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
- c indien het te vergroten bouwvlak binnen de aanduiding 'overige zone - buiten rode contour' ligt, wordt voldaan aan het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten.



### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor en/of als:

- a standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.
- c woondoeleinden, anders dan in een bedrijfswoning. Bij de bedrijfswoning zijn mantelzorg en huisvesting van de rustende boer toegestaan voor zover dit niet leidt tot het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning.

#### **3.4.2 Aan huis gebonden beroep**

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Toestaan recreatiewoningen en/of recreatieappartementen**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van recreatiewoningen en/of recreatieappartementen, met dien verstande dat:

- a het pand waarin de recreatiewoningen en/of de recreatieappartementen worden gerealiseerd:
  - 1 is aangeduid als een rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol is, dan wel;
  - 2 een minimale inhoud van 800 m<sup>3</sup> heeft;
- b het vloeroppervlak van een recreatiewoning of recreatieappartement, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c de agrarische functie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, c.q. het agrarisch bedrijf als zodanig blijft functioneren;
- d het agrarisch bedrijf als zodanig herkenbaar blijft;
- e de recreatiewoningen en/of de recreatieappartementen:
  - 1 binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd;
  - 2 de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing niet aantasten;
  - 3 de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig verstoren;
  - 4 geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en omliggende bedrijven opleveren.

### 3.5.2 Onderkomens

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 onder a voor het toestaan van het stallen van onderkomens tot een maximum van 30 onderkomens, met dien verstande dat:

- a stalling plaatsvindt in bestaande gesloten gebouwen;
- b hiertegen geen milieuhygiënische bezwaren bestaan.

### 3.5.3 Andere activiteiten

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van andere activiteiten dan agrarische bedrijfsdoeleinden, in het kader van de dynamische ontwikkeling van het landelijk gebied en ter versterking van de recreatieve functie van het platteland, zoals de uitoefening van activiteiten op het gebied van ambachtelijke nijverheid, horeca, boerderijverkoop, expositie en tentoonstelling, cultuur en educatie, gezondheidsrecreatie en/of daarmee qua aard en omvang naar het oordeel van het bevoegd gezag gelijk te stellen activiteiten, mits:

- a de agrarische functie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad;
- c de aanwezige infrastructuur niet onevenredig wordt belast als gevolg van de verkeersafwikkeling;
- d de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig wordt verstoord.

## 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.6.1 Wijzigen naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het aantal aanwezige woningen mag niet toenemen.
- b De agrarische activiteiten dienen geheel te zijn beëindigd.
- c Vanuit milieuhygiënisch oogpunt dient een verantwoord woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd.
- d Handhaving van de bestaande bedrijfsbebouwing is toegestaan voor zover het betreft monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die noodzakelijk is voor de bestaande bebouwing of die ondersteunend is aan de instandhouding van de stedenbouwkundige structuur, dan wel bijdraagt aan een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De initiatiefnemer dient, in het geval van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, aan te tonen welke gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe woonfunctie. De overige gebouwen dienen te worden gesloopt.
- e De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing dienen behouden te blijven.
- f Aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies mogen niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden worden beperkt.
- g De bodem mag niet zodanig verontreinigd zijn, dat bezwaren bestaan tegen het voorgestane gebruik.
- h Indien de te wijzigen gronden binnen de aanduiding 'overige zone - buiten rode contour' liggen, moet worden voldaan aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten.



## Artikel 4 Agrarisch met waarden

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarisch gebruik;
- b bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- c instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek, waaronder begrepen landschappelijke openheid;
- d bescherming van aangrenzend natuurgebied;
- e ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- f extensief recreatief medegebruik;
- g de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' aangegeven bouwwerken.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a kleinschalige recreatieve voorzieningen (zit- en schuilgelegenheid, picknickplaatsen) en voederbergingen of voederruiven voor wild, voor zover deze geen onevenredige afbreuk doen aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap, waaronder begrepen de openheid van het landschap, met dien verstande dat:
  - 1 het oppervlak aan bouwwerken per voorziening ten hoogste 12 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 2 de goothoogte ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
  - 3 de bouwhoogte ten hoogste 3,00 meter mag bedragen;
  - 4 bouwwerken, voorzien van een dak, plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.
- b veldschuren/schuilgelegenheden ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren, mits er wordt voorzien in een afdoende landschappelijke inpassing, met dien verstande dat:
  - 1 er per perceel van 1000 m<sup>2</sup>, of aaneensluitende percelen die gezamenlijk een oppervlak van minimaal 1000 m<sup>2</sup> hebben en van één kadastrale eigenaar zijn, maximaal 1 schuilgelegenheid is toegestaan;
  - 2 de veldschuur/schuilgelegenheid maximaal door drie wanden omsloten mag zijn;
  - 3 de goothoogte ten hoogste 2,50 meter mag bedragen;
  - 4 de bouwhoogte ten hoogste 3,50 meter mag bedragen;
  - 5 de oppervlakte van de veldschuur/schuilgelegenheid ten hoogste 18 m<sup>2</sup> mag bedragen, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' volledig mogen worden bebouwd;
  - 6 er geen binnen en buiten opslag mag plaatsvinden, met uitzondering van binnenopslag van voer en stro.
- c erf- en terreinafscheidingen, in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,50 meter.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.3.1 Strijdig gebruik**

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor en/of als:

- a standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **4.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b het ontginnen, bodemverlagen, afgraven of ophogen met meer dan 0,30 meter en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d het verwijderen van kleine landschapselementen.

#### **4.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- 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 vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### **4.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 4.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de eerst bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid:**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' al dan niet voorzien van bouwvlak, ten behoeve van vergroting van de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Na wijziging wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3;
- b De noodzaak tot wijziging vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- c Landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d De ruimtelijke inpassing in het landschap c.q. het stedenbouwkundig beeld is door afschermende beplanting of door clustering van bebouwing verzekerd.

## Artikel 5 Bedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven die zijn genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2;
- b een interieurbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – interieurbouw';
- c detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, dan wel waarvan de verkoop inherent en van ondergeschikte betekenis is aan het toegelaten gebruik.
- d bedrijfswoningen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap;
- e tuinen, erven en verhardingen;
- f parkeervoorzieningen;
- g groenvoorzieningen;
- h (openbare) nutsvoorzieningen;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden geldt in het algemeen het volgende:

- a Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
    - 1 gebouwen, geen woningen zijnde, ten behoeve van de onder 5.1 genoemde doeleinden;
    - 2 één bedrijfswoning per bouwperceel, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

#### 5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

#### 5.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a Per bouwperceel is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.

- b De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3,00 meter daarachter.
- c De inhoud van een bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 250 m<sup>3</sup> en niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.
- d Het aantal bouwlagen van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan twee, met dien verstande dat een bouwlaag minimaal 2,60 meter en maximaal 3,50 meter bedraagt.

#### **5.2.4 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Bijbehorende bouwwerken mogen zowel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' als in het bouwvlak worden gebouwd.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het bouwperceel voor niet meer dan 50% worden bebouwd, met dien verstande dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het bouwvlak op het betreffende bouwperceel.
- c Bijbehorende bouwwerken mogen in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
- d De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 7,00 meter, met dien verstande dat in de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- e De afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot andere gebouwen op het zelfde perceel mag niet minder bedragen dan 1,00 meter.
- f Bijbehorende bouwwerken dienen in de zijdelingse perceelsgrens of op een afstand van niet minder dan 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

#### **5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 meter.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 meter.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.3.1 Strijdig gebruik**

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor en/of als:

- a opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.
- b standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;

#### **5.3.2 Aan huis gebonden beroep**

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:



- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### **5.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2 van de als bijlage bij de planregels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **5.5.1 Wijzigen naar wonen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het aantal aanwezige woningen mag niet toenemen.
- b De bedrijfsactiviteiten dienen geheel te zijn beëindigd.
- c Vanuit milieuhygiënisch oogpunt dient een verantwoord woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd.
- d Handhaving van de bestaande bedrijfsbebouwing is toegestaan voor zover het betreft monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die noodzakelijk is voor de bestaande bebouwing of die ondersteunend is aan de instandhouding van de stedenbouwkundige structuur, dan wel bijdraagt aan een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De initiatiefnemer dient, in het geval van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, aan te tonen welke gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe woonfunctie. De overige gebouwen dienen te worden gesloopt.
- e De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing dienen behouden te blijven.
- f Aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies mogen niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden worden beperkt.
- g De bodem mag niet zodanig verontreinigd zijn, dat bezwaren bestaan tegen het voorgestane gebruik.
- h Indien de te wijzigen gronden binnen de aanduiding 'overige zone - buiten rode contour' liggen, moet worden voldaan aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten.

## Artikel 6    **Bedrijf – Nutsvoorziening**

### 6.1    **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a    voorzieningen voor het openbaar nut, zoals de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening, alsmede drinkwaterwinning en zuivering van afvalwater en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- b    parkeervoorzieningen;
- c    groenvoorzieningen;
- d    water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.2    **Bouwregels**

#### 6.2.1    **Algemeen**

Op de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a    gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut;
- b    bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de onder 6.1 genoemde doeleinden.

#### 6.2.2    **Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a    Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b    De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,20 meter.

#### 6.2.3    **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a    De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 meter.
- b    De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,20 meter.

## Artikel 7 Gemengd

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een brandweerkazerne ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
- b detailhandel in verf, behang en schoonmaakartikelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verkoop van verf en behang en schoonmaakartikelen';
- c een bank ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - bank';
- d een café ter plaatse van de aanduiding 'café';
- e een eetcafé ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - eetcafé'
- f een jeugdvereniging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - jeugdvereniging';
- g wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap;
- h tuinen, erven en verhardingen;
- i parkeervoorzieningen;
- j groenvoorzieningen;
- k (openbare) nutsvoorzieningen;
- l water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden geldt in het algemeen het volgende:

- a Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - 1 gebouwen ten behoeve van de onder 7.1 genoemde doeleinden;
  - 2 één (bedrijfs)woning per bouwperceel, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';en de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

#### 7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b Nieuwbouw van woningen alsmede het toevoegen van woningen in bestaande bebouwing is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.
- a De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- b De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

#### 7.2.3 Bijbehorend bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Bijbehorend bouwwerken mogen zowel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' als in het bouwvlak worden gebouwd.

- b Bijbehorend bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het bouwperceel voor niet meer dan 50% worden bebouwd, met dien verstande dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het bouwvlak op het betreffende bouwperceel.
- d Bijbehorend bouwwerken mogen in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
- e De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 7,00 meter, met dien verstande dat in de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- f De afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot andere gebouwen op het zelfde perceel mag niet minder bedragen dan 1,00 meter.
- g Bijbehorend bouwwerken dienen in de zijdelingse perceelsgrens of op een afstand van niet minder dan 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

#### **7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 meter.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 meter.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2.4 en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstwerken, voorwerpen betreffende beeldende kunst, speelvoorzieningen, wordt vergroot, mits:

- a de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6,00 meter;
- b deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde qua aard en omvang in de omgeving passen.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **7.4.1 Strijdig gebruik**

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor en/of als:

- a ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b groothandel;
- c opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- d standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen.

#### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegde gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.1 voor het toestaan van dienstverlenende, consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven, met dien verstande dat;

- a er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt;

- b het woonmilieu niet onevenredig wordt geschaad, dit betekent dat dit bedrijven zijn uit de milieucategorieën 1 of 2 en er wordt voldaan aan de richtafstanden conform de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of, indien niet kan worden voldaan aan de richtafstanden, middels een gedegen onderzoek gemotiveerd wordt afgeweken van de aan te houden richtafstand;
- c er op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- d er geen zelfstandige vorm van detailhandel (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat;
- e aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast.

## 7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet in combinatie met de toevoeging van meerdere (gestapelde) woningen binnen de bestaande bouwmogelijkheden, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a de inhoud van een woning dient ten minste 250 m<sup>3</sup> en mag ten hoogste 500 m<sup>3</sup> bedragen, tenzij de bestaande woning al een grotere inhoud heeft;
- b De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- c de activiteiten, samenhangend met de centrumvoorziening, dienen geheel te zijn beëindigd;
- d Vanuit milieuhygiënisch oogpunt dient een verantwoord woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd.
- e De geluidbelasting op de nieuwe woningen mag niet hoger zijn dan de voor wegverkeerslawaaï geldende voorkeursgrenswaarde, of een hogere grenswaarde die in het kader van de Wet geluidhinder is verleend. In het laatste geval moeten de verblijfsruimten van de woning in overwegende mate aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd;
- f Aangrenzende cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies mogen niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden worden beperkt.
- g De parkeerbalans in de omgeving mag niet onevenredig worden verstoord;
- h De bodem mag niet zodanig verontreinigd zijn, dat bezwaren bestaan tegen het voorgestane gebruik.

## Artikel 8 Gemengd - Landgoed

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- b agrarisch gebruik;
- c wonen
- d horeca, met uitzondering van fastfoodvestigingen;
- e conferentie-, expositie- en ontvangstruimten;
- f aan onder e genoemde activiteiten ondergeschikte detailhandel;
- g kantoren;
- h tuinen, erven en verhardingen;
- i parkeervoorzieningen;
- j groenvoorzieningen;
- k (openbare) nutsvoorzieningen;
- l water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- m de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' aangegeven bouwwerken.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - Landgoed' aangewezen gronden geldt in het algemeen het volgende:

- a Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - 1 gebouwen ten behoeve van de onder 8.1 genoemde doeleinden;

#### 8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. Indien geen aanduiding is opgenomen, mag de goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande hoogte.
- c De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. Indien geen aanduiding is opgenomen, mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande hoogte.
- d Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- e Het aantal woningen binnen de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6.

#### 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met uitzondering van de erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrond bevinden, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 meter.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van:

- a het bepaalde in lid 8.2.3 en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstwerken, voorwerpen betreffende beeldende kunst, speelvoorzieningen, wordt vergroot, mits:
  - 1 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6,00 meter;
  - 2 deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde qua aard en omvang in de omgeving passen.
- b Het bepaalde in 8.2.2 onder e voor het toestaan van meer woningen dan nu zijn toegestaan, mits:
  - 1 dit noodzakelijk is ten behoeve van de instandhouding van monumentale, grootschalige bebouwing;
  - 2 het te splitsen gebouw een inhoud heeft van ten minste 750 m<sup>3</sup>;
  - 3 de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;
  - 4 de totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden;
  - 5 geen strijdigheid ontstaat met de regionale woonvisie voor de woningbouw, qua aantal en fasering;
  - 6 geen verstoring van de parkeerbalans in de omgeving ontstaat.

### **8.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **8.4.1 Strijdig gebruik**

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor en/of als:

- a ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b detail- en/of groothandel, met uitzondering van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, dan wel waarvan de verkoop inherent en ondergeschikt is aan de toegelaten activiteiten;
- c opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- d standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen.

## Artikel 9 Groen

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b speelvoorzieningen;
- c fiets- en voetpaden;
- d straatmeubilair, zoals straatverlichting en afvalbakken;
- e verhardingen voor in- en uitritten;
- f parkeervoorzieningen;
- g (openbare) nutsvoorzieningen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 meter.
- b De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
- c De bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting mag niet meer bedragen dan 6,50 meter.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergoot, mits:

- a de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6,00 meter;
- b deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde qua aard en omvang in de omgeving passen;
- c bij speelvoorzieningen de bodem, blijkens voorafgaand bodemonderzoek, niet zodanig verontreinigd is, dat er bezwaren tegen de realisatie bestaan.



## Artikel 10 Groen - Landgoed

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen ten behoeve van een parkachtige landschapsinrichting;
- b instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- c de instandhouding en bescherming het landgoed als beschermd monument;
- d agrarisch gebruik;
- e fiets- en voetpaden;
- f straatmeubilair, zoals straatverlichting en afvalbakken;
- g verhardingen voor in- en uitritten;
- h parkeervoorzieningen;
- i (openbare) nutsvoorzieningen;
- j water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k de instandhouding en bescherming van het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' aangegeven landgoed.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 meter.
- b De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.
- c De bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting mag niet meer bedragen dan 6,50 meter.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergoot, mits:

- a de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6,00 meter;
- b deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde qua aard en omvang in de omgeving passen;
- c bij speelvoorzieningen de bodem, blijkens voorafgaand bodemonderzoek, niet zodanig verontreinigd is, dat er bezwaren tegen de realisatie bestaan.

## **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **10.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden op of in de tot 'Groen - Landgoed' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan de normale verhardingswerkzaamheden;
- d het rooien van bomen en opgaande beplanting zoals hagen en heggen;
- e het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, en telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies.

### **10.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 10.4.1 vervatte verbod 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 of verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

### **10.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het park niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## Artikel 11 Maatschappelijk

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a openbare, sociale, culturele, maatschappelijke, medische en religieuze doeleinden, onderwijsdoeleinden alsmede verenigingsactiviteiten;
- b aan maatschappelijke voorzieningen ondergeschikte horeca;
- c een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- d tuinen, erven en verhardingen;
- e parkeervoorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g (openbare) nutsvoorzieningen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' aangegeven bouwwerken.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden geldt in het algemeen het volgende:

- a Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - 1 gebouwen ten behoeve van de onder 11.1 genoemde doeleinden; en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

#### 11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. Indien geen aanduiding is opgenomen, mag de goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande hoogte.
- c De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. Indien geen aanduiding is opgenomen, mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande hoogte.
- d Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

#### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 meter.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 meter.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2.3 en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstwerken, voorwerpen betreffende beeldende kunst, speelvoorzieningen, wordt vergroot, mits:

- a de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6,00 meter;
- b deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde qua aard en omvang in de omgeving passen.

### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **11.4.1 Strijdig gebruik**

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor en/of als:

- a ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b detail- en/of groothandel;
- c horeca, anders dan inherent en van ondergeschikte betekenis aan toegelaten gebruik;
- d wonen;
- e opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- f standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen.

## Artikel 12 Sport

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a recreatieve doeleinden op sportgebied;
- b sportvoorzieningen;
- c aan sportvoorzieningen ondergeschikte horeca;
- d voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e parkeervoorzieningen;
- f speelvoorzieningen;
- g groenvoorzieningen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Sport' aangewezen gronden geldt in het algemeen het volgende:

- a Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
    - 1 gebouwen, geen woningen zijnde, ten behoeve van de onder 12.1 genoemde doeleinden;
- en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

#### 12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor opslag waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 60 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter.
- b De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.

#### 12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van tribunes mag niet meer bedragen dan 5,50 meter.
- c De bouwhoogte van lichtmasten en ballenvangers mag niet meer dan 5,00 meter bedragen.
- d De bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 meter.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5,00 meter.

## **12.3 Afwijken van de bouwregels**

### **12.3.1 Afwijking voor masten t.b.v. telecommunicatie en alarmering**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder 12.2 voor masten t.b.v. telecommunicatie en alarmering, met dien verstande dat deze ten hoogste 30,00 meter mogen bedragen, mits:

- a deze passen binnen het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- b andere waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

## **12.4 Specifieke gebruiksregels**

### **12.4.1 Strijdig gebruik**

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor en/of als:

- a ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b detail- en/of groothandel;
- c horeca, anders dan inherent en van ondergeschikte betekenis aan toegelaten gebruik;
- d wonen;
- e opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- f standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen.

## Artikel 13 Verkeer

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bewegend en stilstaand verkeer;
- b wegen en (rijwiel)paden, inclusief bewegwijzering en verlichting;
- c straatmeubilair, waaronder (ondergrondse) afvalcontainers;
- d parkeervoorzieningen;
- e terrassen;
- f (openbare) nutsvoorzieningen;
- g groenvoorzieningen;
- h speelvoorzieningen;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j evenementen;
- k ambulante detailhandel.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting mag niet meer bedragen dan 6,50 meter.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

#### 13.3.1 Afwijking voor masten t.b.v. telecommunicatie en alarmering

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder 13.2 voor masten t.b.v. telecommunicatie en alarmering, met dien verstande dat deze ten hoogste 30,00 meter mogen bedragen, mits:

- a deze passen binnen het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- b andere waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

## **Artikel 14 Water**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder watergangen, waterpartijen en waterberging, met bijbehorende taluds, bermen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals kunstwerken en kademuren;
- b (openbare) nutsvoorzieningen;
- c groenvoorzieningen.

### **14.2 Bouwregels**

#### **14.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.



## Artikel 15 Wonen

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap;
- b dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- c een bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- d tuinen, erven en verhardingen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis;
- g de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' aangegeven bouwwerken.

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden geldt in het algemeen het volgende:

- a Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- 1 woningen;

en de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

#### 15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'/'twee-aaneen'/'vrijstaand' mogen uitsluitend de aangeduide type(n) worden gebouwd.
- c Nieuwbouw van woningen alsmede het toevoegen van woningen in bestaande bebouwing is niet toegestaan, met uitzondering van:
  - 1 vervangende nieuwbouw;
  - 2 de bouw van woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal woningen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van deze aanduiding.
- d De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 5,00 meter daarachter.
- e De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- f De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- g Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- h Gebouwen mogen met een kap of plat dak worden afgedekt. In geval van een kap bedraagt de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60°.
- i De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ter plaatse van de aanduiding:
  - 1 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 2,50 meter bedragen;
  - 2 'twee-aaneen' mag aan één zijde niet minder dan 2,50 meter bedragen;

- 3 'aaneengebouwd' mag alleen bij de eindwoningen: niet minder dan 2,50 meter bedragen;
- j De bouwgrens grenzend aan het openbaar gebied mag uitsluitend worden overschreden met een erker of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan maximaal 4 m<sup>2</sup>.
  - 2 De diepte mag niet meer bedragen dan 1,50 meter.
  - 3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan eerste bouwlaag.

### 15.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Bijbehorend bouwwerken mogen zowel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' als in het bouwvlak worden gebouwd.
- b Bijbehorend bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c In afwijking van het bepaalde onder a en b mogen bestaande overkappingen/carports buiten de aanduiding 'bijgebouwen' en/of op een afstand van minder dan 3,00 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gehandhaafd en ter plaatse worden herbouwd.
- d Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het bouwperceel voor niet meer dan 50% worden bebouwd, met dien verstande dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het bouwvlak op het betreffende bouwperceel.
- e Bijbehorend bouwwerken mogen in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
- f De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 7,00 meter, met dien verstande dat in de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- g De afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot andere gebouwen op het zelfde perceel mag niet minder bedragen dan 1,00 meter.
- h Bijbehorend bouwwerken dienen in de zijdelingse perceelsgrens of op een afstand van niet minder dan 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

### 15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met uitzondering van de erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrens bevinden, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

### 15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van:

- a Het bepaalde in 15.2.2 onder c voor het toevoegen van een woning aan het aantal woningen aanwezig binnen een bouwvlak op het moment van tervisielegging van dit plan, mits:

- 1 dit noodzakelijk is ten behoeve van de instandhouding van monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
  - 2 de woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
  - 3 het te splitsen gebouw een inhoud heeft van ten minste 750 m<sup>3</sup>;
  - 4 de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing niet worden aangetast;
  - 5 vanuit milieuhygiënisch oogpunt een verantwoord woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.
  - 6 de geluidbelasting op de nieuwe woningen niet hoger is dan de voor wegverkeerslawaai geldende voorkeursgrenswaarde, of een hogere grenswaarde die in het kader van de Wet geluidhinder is verleend. In het laatste geval moeten de verblijfsruimten van de woning in overwegende mate aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd;
  - 7 aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden worden beperkt.
  - 8 De parkeerbalans in de omgeving niet onevenredig wordt verstoord.
  - 9 Indien de gronden binnen de aanduiding 'overige zone - buiten rode contour' liggen, wordt voldaan aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten.
- b het bepaalde in 15.2.2 onder i voor het toestaan van een andere dakhelling indien geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt.
- c het bepaalde in 15.2.2 onder a ten aanzien van het overschrijden van de zijdelingse bouwgrens, met dien verstande dat:
- 1 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3,00 meter mag bedragen.
  - 2 De overschrijding van de zijdelingse bouwgrens niet meer dan 4,00 meter mag bedragen, mits:
    - ten behoeve van de verkeersveiligheid voldoende afstand tot de bestemming 'Verkeer' wordt aangehouden;
    - geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt.
  - 3 ten aanzien van het gestelde onder 1 en 2 geen gebruik kan worden gemaakt van een algemene afwijkingsbevoegdheid van 10%.
- d het bepaalde in 15.2.3 onder a en b en overkappingen/carports toestaan buiten de aanduiding 'bijgebouwen' en/of op een afstand van minder dan 3,00 meter van de voorgevellijn van het hoofdgebouw en/of vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
- 1 de afstand van de overkapping/carport tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 5,00 meter mag bedragen;
  - 2 de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het bouwvlak op het betreffende bouwperceel;
  - 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  - 4 geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld mag plaatsvinden.

## 15.4 Specifieke gebruiksregels

### 15.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van opstallen voor:

- a ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b detail- en/of groothandel;

- c horecadoeleinden;
- d verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

#### **15.4.2 Aan huis gebonden beroep**

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### **15.4.3 Realiseren van voorzieningen voor huisvesting van familie**

Binnen de bestemming 'Wonen' is het realiseren van voorzieningen voor de huisvesting van ouders, kinderen of andere familieleden in (bij)gebouwen, onderdeel uitmakende van de woning, toegestaan, mits:

- a het geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b dit niet leidt tot het creëren van een zelfstandige woning;
- c de totstandkoming van een goed woonklimaat in de betreffende (bij)gebouwen gegarandeerd kan worden;
- d de betreffende (bij)gebouwen na het beëindigen van het huisvesten van de betreffende persoon, opnieuw onderdeel gaan uitmaken van de reeds bestaande woning;
- e het maximaal toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet wordt overschreden.

#### **15.4.4 Bed en breakfast**

Binnen de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' een bed en breakfast toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a de hoofdfunctie, te weten wonen, dient gehandhaafd te blijven;
- b de bed & breakfast mag maximaal 8 slaapplekken aanbieden;
- c de bed en breakfast mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet (kunnen) functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheden bij de voorziening is niet toegestaan;
- d de maximale aaneengesloten verblijfsduur in de bed en breakfast mag niet meer bedragen dan 6 weken.

### **15.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **15.5.1 Toestaan van recreatiewoningen en/ of recreatieappartementen**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.1 voor het toestaan van recreatiewoningen en/of recreatieappartementen, met dien verstande dat:

- a het pand waarin de recreatiewoningen en/of de recreatieappartementen worden gerealiseerd:
  - 1 is aangeduid als een rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol is, dan wel;
  - 2 een minimale inhoud heeft van 650 m<sup>3</sup>;
- b het vloeroppervlak van een recreatiewoning en/of -appartement, inclusief daartoe behorende bouwwerken, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c het gebruik ten behoeve van een recreatiewoning en/of -appartement gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- d de recreatiewoningen en/of de recreatieappartementen:
  - 1 binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd;
  - 2 de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing niet aantasten;
  - 3 de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig verstoren;
  - 4 geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en omliggende bedrijven opleveren.

### **15.5.2 Lichte bedrijvigheid**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitoefenen van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel.
- d De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage).
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

## Artikel 16 Leiding – Gas

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een gasleiding.

### 16.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3,50 meter worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding.

### 16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegde gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 16.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de gasvoorziening dienen te zijn gewaarborgd.
- b Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de betreffende leidingbeheerder.

### 16.4 Specifieke gebruiksregels

#### 16.4.1 Strijdig gebruik

- a Onder strijdig gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden en bouwwerken voor en/of op:
  - 1 een wijze die gevaar kan opleveren voor de leiding of aan het functioneren van de leiding afbreuk doet;
  - 2 het uitvoeren van ontgrondingen, dan wel anderszins het bodemniveau wijzigen;
  - 3 het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - 4 het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting;
  - 5 het verrichten van grondroeractiviteiten, anders dan normaal spit- en ploegwerk, en het diepploegen;
  - 6 het verrichten van grondophogingen;
  - 7 het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  - 8 het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  - 9 het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
  - 10 het heien of anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- b Het in sub a genoemde geldt niet voor werken en werkzaamheden, die plaatsvinden in het kader van normaal onderhoud.

## **16.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **16.5.1 Afwijking**

Het bevoegde gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het uitvoeren van de in lid 16.4.1 sub a vermelde activiteiten, mits:

- a het belang van de leiding, gehoord de leidingbeheerder, niet onevenredig wordt aangetast;
- b deze geen gevaar opleveren voor de leiding of aan het functioneren van de leiding geen afbreuk doen en/of door het aan de ontheffing verbinden van voorwaarden een en ander kan worden voorkomen.

## Artikel 17 Waarde – Archeologie 3

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

### 17.2 Bouwregels

- a Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b Op de in lid 17.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
  - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
  - 2 een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
  - 3 een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 250 m<sup>2</sup>.

### 17.3 Afwijking van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 17.2 onder a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
  - 1 op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  - 2 op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan voorts worden verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
  - 1 het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2 het doen van opgravingen of;
  - 3 het laten begeleiden van de bodemversturende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



## **17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **17.4.1 Verbodsbepaling**

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen van het waterpeil;
- c het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **17.4.2 Toepassingsbereik**

Het verbod, als bedoeld in lid 17.4.1 is niet van toepassing indien:

- a mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 250 m<sup>2</sup> of smaller zijn dan 1,5 m;
- d er reeds een verleende aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- e de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### **17.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening**

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 17.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

## Artikel 18 Waarde – Archeologie 4

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

### 18.2 Bouwregels

- a Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b Op de in lid 18.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
  - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
  - 2 een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
  - 3 een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m<sup>2</sup>.

### 18.3 Afwijking van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 18.2 onder a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
  - 1 op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  - 2 op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan voorts worden verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
  - 1 het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2 het doen van opgravingen of;
  - 3 het laten begeleiden van de bodemversturende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **18.4.1 Verbodsbepaling**

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen van het waterpeil;
- c het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **18.4.2 Toepassingsbereik**

Het verbod, als bedoeld in lid 18.4.1 is niet van toepassing indien:

- a mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m<sup>2</sup> of smaller zijn dan 1,5 m;
- d er reeds een verleende aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- e de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### **18.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening**

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 18.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

## Artikel 19 Waarde – Archeologie 5

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

### 19.2 Bouwregels

- a Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b Op de in lid 19.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
  - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
  - 2 een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
  - 3 een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>.

### 19.3 Afwijking van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 19.2 onder a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
  - 1 op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  - 2 op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan voorts worden verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
  - 1 het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2 het doen van opgravingen of;
  - 3 het laten begeleiden van de bodemversturende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **19.4.1 Verbodsbepaling**

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen van het waterpeil;
- c het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **19.4.2 Toepassingsbereik**

Het verbod, als bedoeld in lid 19.4.1 is niet van toepassing indien:

- a mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> of smaller zijn dan 1,5 m;
- d er reeds een verleende aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- e de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### **19.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening**

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 19.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

## Artikel 20 Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en onbebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de ruimtelijke en/of structurele samenhang, danwel haar wetenschappelijke, ecologische of cultuurhistorische waarde.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende bepalingen, voor zover niet strijdig met het 'gemeentelijk beschermd dorpsgezicht', van toepassing.

### 20.2 Bouwregels

- a Op de tot 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden, met daarop beschermde rijksmonumenten zoals aangeduid en vastgelegd in de Atlas Ruimtelijke Kwaliteit Mheer "Sit pax inviolata tibi", mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:
  - 1 bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
  - 2 geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in de Atlas Ruimtelijke Kwaliteit Mheer "Sit pax inviolata tibi";
  - 3 vooraf advies aan de Monumentencommissie is gevraagd.
- b de binnen deze bestemming aangewezen gronden met daarop overige panden mag uitsluitend worden gebouwd indien rekening wordt gehouden met de aangrenzende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld en de schoonheid en de ruimtelijke structurele samenhang van het Beschermd Dorpsgezicht Mheer niet worden aangetast, met dien verstande, dat bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming

### 20.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 20.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het opslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, alsmede het aanleggen of inrichten van opslag-, stort- of bergplaatsen;
- b het rooien van bomen en opgaande beplanting zoals hagen en heggen, anders dan voor de effectivering van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;

- c het aanleggen of verharden van wegen, parkeergelegenheden, pleinen, straten, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan de normale verhardingswerkzaamheden bij woningen zoals garage-inritten, terrasverhardingen en tuinpaden;
- d het dempen en/of verleggen van watergangen;
- e het ontginnen, verlagen of afgraven, het ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,30 m ten opzichte van de bestaande toestand.

### 20.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 20.3.1 vervatte verbod 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 of verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

### 20.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 20.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen afbreuk wordt gedaan aan de schoonheid en ruimtelijke structurele samenhang van het Beschermd Dorpsgezicht Mheer, zoals omschreven in het aanwijzingsbesluit en in de Cultuurhistorische Analyse Mheer "Sit pax inviolata tibi";
- b vooraf advies aan de Monumentencommissie is gevraagd.

## 20.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

### 20.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de in de gronden aanwezige bebouwing, geheel of gedeeltelijk te slopen.

### 20.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;

### 20.4.3 Toelaatbaarheid

De sloopwerkzaamheden als bedoeld in 20.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen afbreuk wordt gedaan aan de schoonheid en ruimtelijke structurele samenhang van het Beschermd Dorpsgezicht Mheer, zoals omschreven in het aanwijzingsbesluit en in de Cultuurhistorische Analyse Mheer "Sit pax inviolata tibi".;
- b vooraf advies aan de Monumentencommissie is gevraagd.

## Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen en patronen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende bepalingen, voor zover niet strijdig met 'cultuurhistorie', van toepassing.

### 21.2 Bouwregels

a Op de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, met daarop beschermde rijksmonumenten zoals aangeduid en vastgelegd in de Atlas Ruimtelijke Kwaliteit Mheer "Sit pax inviolata tibi", mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:

- 1 bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- 2 geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouw delen, zoals vastgelegd in de Atlas Ruimtelijke Kwaliteit Mheer "Sit pax inviolata tibi".

### 21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 21.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het opslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, alsmede het aanleggen of inrichten van opslag-, stort- of bergplaatsen;
- b het rooien van bomen en opgaande beplanting zoals hagen en heggen, anders dan voor de effectivering van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- c het aanleggen of verharderen van wegen, parkeergelegenheden, pleinen, straten, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan de normale verhardingswerkzaamheden bij woningen zoals garage-inritten, terrasverhardingen en tuinpaden;
- d het dempen en/of verleggen van watergangen;
- e het ontginnen, verlagen of afgraven, het ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,30 m ten opzichte van de bestaande toestand.



### **21.3.2 Uitzonderingen**

Het in lid 21.3.1 vervatte verbod 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 of verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

### **21.3.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 21.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 21.1 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, en mits vooraf advies is gevraagd van de Monumentencommissie.

## **Artikel 22 Waterstaat – Beschermingszone watergang**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het waterschap.

### **22.2 Bouwregels**

Boven of op de tot 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.

### **22.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken ten behoeve van het oprichten van andere bebouwing, mits:

- a het belang van het primaire water, gehoord het waterschap, niet onevenredig wordt aangetast;
- b bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

### **22.4 Specifieke gebruiksregels**

Op de gronden binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het waterschap van toepassing.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 23 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 24 Algemene bouwregels

#### 24.1 Maatvoering

- a In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte van bouwwerken die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- b In die gevallen dat de afstand van bouwwerken tot enige grens, bouwwerk en/of aanduiding, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

#### 24.2 Bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### Artikel 25 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning.

### Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

#### 26.1 Milieuzone - bodembeschermingsgebied

Binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' is ten behoeve van duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden een bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezigheid van bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen.

Daarbij dient rekening gehouden te worden met, dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

## **26.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' is een bijzondere bescherming van de openbare drinkwatervoorziening noodzakelijk. Daarbij dient rekening gehouden te worden met, dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

## **26.3 Overige zone - rode contour**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buiten rode contour' gelden de regelingen, zoals opgenomen in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering d.d. 18 december 2009 en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2013. Deze regelingen houden in dat op deze gronden geen woningen mogen worden gebouwd, voordat is voorzien in een kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten.

# **Artikel 27 Algemene afwijkingsregels**

## **27.1 Algemene afwijkingen**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken:

- a van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Afwijken is niet mogelijk ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij woningen;
- b in afwijking van sub a is mag in die gevallen waarin reeds uit hoofde van de regels in de respectievelijke artikelen een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend niet nogmaals op grond van onderhavige afwijkingsregel een omgevingsvergunning worden verleend;
- c van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- d van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  - 1 de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;
  - 2 de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- f van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:

- 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen;
- g van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van telecommunicatiemasten, wordt vergroot:
- 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40,00 meter;
  - 2 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10,00 meter;
- h van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van antennemasten, met dien verstande dat:
- 1 antenne-installaties op daken van bestaande gebouwen, niet zijnde woningen en voor zover niet vergunningsvrij, zijn toegestaan, mits er geen sprake is van:
    - een rijksmonument;
    - aantasting van het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
    - aantasting van het woonklimaat;
  - 2 antennemasten die niet op bestaande gebouwen worden opgericht, zijn toegestaan, mits:
    - dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
    - de hoogte van de antenne-installatie maximaal 40,00 meter bedraagt;
    - de antennemast niet in beschermde dorpsgezichten dan wel in de nabijheid van monumenten wordt geplaatst, tenzij het beschermde dorpsgezicht of monument hierdoor niet wordt aangetast;
    - de antenne-installatie wordt geplaatst in gebieden behorende tot de EHS, POG en/of Natura 2000;
    - bij het oprichten van antenne-installaties wat betreft plaatsing van antenne-installaties de hier genoemde volgorde wordt aangehouden:
      - in eerste instantie moet de antenne-installatie worden geplaatst op/ aan bestaande antenne-installaties of andere infrastructurele werking (site sharing);
      - indien site sharing om technische redenen niet mogelijk is, wordt de antenne-installatie op industrieterrein/sportterrein geplaatst;
      - indien dit niet mogelijk is, wordt plaatsing aan de rand van de bebouwde kom voorgestaan;
      - indien dit ook niet mogelijk is, wordt plaatsing in het buitengebied toegestaan;
- i van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
- 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw;
- j van deze regels ten behoeve van het oprichten van paardenbakken, met dien verstande dat:
- 1 een paardenbak uitsluitend is toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf', 'Agrarisch met Waarden', en 'Wonen' toegestaan;
  - 2 het gebruik van de paardenbak uitsluitend voortkomt uit het hobbymatig houden van paarden (maximaal 5) en derhalve voor privé gebruik bedoeld is;

- 3 er minimaal een afstand wordt aangehouden van 50,00 meter tussen de rand van de paardenbak en woning van derden;
- 4 de afmetingen van een paardenbak, exclusief de omheining, niet meer mogen bedragen dan 40,00 meter bij 20,00 meter;
- 5 de hoogte van bouwwerken, waaronder omheiningen en springtoestellen, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- 6 er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaan;
- 7 er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor landschappelijke en natuurlijke waarden;
- 8 aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de kern kwaliteiten van het Nationaal landschap niet onevenredig worden aangetast;
- 9 lichtmasten niet mogen worden opgericht.

## **27.2 Afwijking detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen**

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de bestemmingsregels teneinde detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen te vestigen, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a Bij de omgevingsvergunning ten behoeve van detailhandel mag de voorzieningenstructuur in de kern niet onevenredig worden aangetast.
- b Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefklimaat.
- c Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- d De omgevingsvergunning mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

## **27.3 Afwijking faciliteren bed & breakfast**

Het bevoegde gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de bestemmingsregels voor het faciliteren van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a een bed & breakfast is toegestaan binnen een (bedrijfs)woning, mits de hoofdfunctie, te weten wonen, gehandhaafd blijft en met dien verstande dat een bed & breakfast niet is toegestaan op een bedrijventerrein;
- b de bed & breakfast uitsluitend in de bestaande (bedrijf)woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd;
- c de bed & breakfast maximaal 8 slaappleatsen mag aanbieden;
- d de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet (kunnen) functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
- e de maximale aaneengesloten verblijfsduur in een bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 6 weken;
- f de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed.

## **Artikel 28 Algemene wijzigingsregels**

### **28.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het plan wijzigen ten behoeve van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen, voor zover 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 29 Overige regels**

### **29.1 Voorrangsregels dubbelbestemmingen**

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.

### **29.2 (Wettelijke) regels**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

### **29.3 Gemeentelijke regels**

Indien en voor zover in deze regels of in de verbeelding van het plan wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.





# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 30 Overgangsrecht

### 30.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en 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 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 30.2 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 het bepaalde onder a, 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 het bepaalde onder a, na het tijdstip van 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 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 31 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Mheer 2014'

1 juli 2014