



Bestemmingsplan De Eikenhof

Gemeente Voerendaal

COLOFON

Opdrachtgever:	de heer Bos
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-
Versie:	VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	22 april 2021
Auteur:	K. Moonen
2 ^e lezer:	C. Vandewall
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2018.67

Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Gemengd - Retraitelandgoed	11
Artikel 4 Waarde - Archeologie.....	16
Artikel 5 Waarde - Landschapselementen	19
3 Algemene regels	20
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 7 Algemene bouwregels.....	20
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 12 Algemene procedureregels	22
Artikel 13 Overige regels.....	23
4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 14 Overgangsrecht	24
Artikel 15 Slotregel	24
Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan	25
Bijlage 2 Archeologie	26
Bijlage 3 Afwegingsaspecten	27



Regels



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan De Eikenhof met identificatienummer NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01 van de gemeente Voerendaal.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt.

1.4 aan huis gebonden bedrijf

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, waaronder begrepen consumentverzorgende dienstverlening, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bedrijfsgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.5 aan huis gebonden beroep

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.6 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 bebouwen van deze gronden.

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 ambachtelijk(e)

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikt activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.9 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 het verleden.

1.10 bebouwing

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



1.11 bed & breakfast

een bed & breakfast is een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch-recreatieve activiteit, die ondergeschikt is aan de woonfunctie. Onder een bed & breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.12 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.13 bedrijfsgebouw

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

1.14 bedrijfsmatige exploitatie

het door middel van een bedrijf beheren en/of exploiteren van recreatieverblijven, waarbij voor recreatiewoningen/-appartementen geldt dat deze gedurende het hele jaar worden gebruikt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen.

1.15 bedrijfsvloeroppervlak

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.16 begane grond

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.17 bestaand

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback, met een maximale hoogte van 3,30 meter voor woningen en 4,50 meter voor andere gebouwen.



1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 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.

1.28 buitenopslag

opslag die niet in gebouwen plaatsvindt.

1.29 conceptstore

een fysieke winkel waarbij een thema of een lifestyle de inrichting en het assortiment bepaalt.

1.30 cultuurhistorische waarde

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

1.31 dakopbouw

een toevoeging aan een dak, geen dakkapel zijnde, zoals een liftkamer.

1.32 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen respectievelijk huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.33 educatieruimte

een ruimte bestemd voor het houden van (cursus)bijeenkomsten, lezingen, workshops e.d.

1.34 erf

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

1.35 gebouw

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

1.36 gelijke hoogte

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 meter (gemeten of het laagste punt).

1.37 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.



1.38 hoofdgebouw

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

1.39 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.40 huishouden

een economische eenheid (zoals een alleenstaande, een gezin of een woongemeenschap) die een woning bewoont.

1.41 kantoor

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard ten behoeve van derden.

1.42 kas

een gebouw bestemd voor het kweken en telen van groenten, fruit, kruiden, bloemen en planten, dat grotendeels bestaat uit glas.

1.43 kruiden- en bloemenweide

een gebied van enige omvang met een vegetatie die wordt gedomineerd door wilde grassen, kruiden en bloemen.

1.44 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.

1.45 landwinkel

een ruimte waarin streekproducten worden verkocht, al dan niet in de vorm van een conceptstore.

1.46 lodge

een gebouw bestemd voor het recreatieve gebruik van personen, dat vergelijkbaar is met een chalet of blokhut.

1.47 maaiveld

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.48 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.49 natuurlijke waarde

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

1.50 onderbouw

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



1.51 onzelfstandige detailhandel

detailhandel die niet zelfstandig functioneert, maar dient als aanvulling op en ter ondersteuning van een andere (hoofd)functie.

1.52 opslag

een overdekte en afsluitbare ruimte waar goederen worden bewaard.

1.53 orangerie

een ruimte die bestemd is voor het laten overwinteren van planten en tevens gebruikt kan worden als cursusaccommodatie, voor bijeenkomsten, als eetzaal e.d.

1.54 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld aan de zijde van de hoofdtoegang tot het bouwwerk.

1.55 permacultuurtuinderij

een ecologische tuinderij voor de kweek en teelt van groenten, fruit, noten en planten.

1.56 recreatie

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.57 recreatiewoning/-appartement

een (deel van een) gebouw, dat bestemd is voor recreatief verblijf door personen, die hun hoofdverblijf elders hebben en dat gedurende het hele jaar wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen.

1.58 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.59 sanitaire ruimte

een ruimte met toiletten en douches.

1.60 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.61 serre

een, al dan niet vrijstaande, aanbouw op de begane grond, die grotendeels bestaat uit glas.

1.62 setback

een teruggelegen bovenste verdieping, al dan niet met een dakterras.

1.63 stalling

een overdekte en afsluitbare ruimte waar (landbouw)machines en (landbouw)voertuigen ten behoeve van de permacultuurtuinderij en het onderhoud van het landgoed worden neergezet.



1.64 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.65 streekproduct

al dan niet bewerkte agrarische producten, afkomstig van het eigen bedrijf of van andere agrarische bedrijven uit de streek, met uitzondering van (sub)tropische of exotische producten en in hoofdzaak op menselijke consumptie gerichte, ambachtelijk vervaardigde en aan de streek Zuid-Oost Limburg gebonden producten.

1.66 verblijfsrecreatie

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat en waarbij de voorzieningen worden gebruikt door (groepen van) personen die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben. Hieronder wordt in ieder geval begrepen een vakantiewoning, vakantieappartement, bed & breakfast en een groepsaccommodatie.

1.67 verdieping

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.68 verwerkingskeuken

een ruimte waarin voedsel wordt bereid, hoofdzakelijk door het verwerken in maaltijden of het bewerken tot streekproducten, van groenten, fruit en noten uit de permacultuurtuinderij.

1.69 voorgevel

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.70 voorgevelrooilijn

de op de verbeelding aangegeven figuur 'gevellijn' of, bij het ontbreken van dat figuur op een bouwperceel, de denkbeeldige lijn die wordt gevormd door de naar de openbare weg gekeerde grenzen van de aanduiding 'bouwvlak', doorlopend tot de zijdelingse grenzen van het betreffende bouwvlak,

1.71 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.

1.72 weg

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

1.73 woning/wooneenheid

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.74 zolder

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die geen deel uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.5 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.6 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.7 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.

2.8 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, overstekende daken en traptreden voor de (hoofd)toegang buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 meter.



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - Retraitelandgoed

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een woning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' (w);
- b. een permacultuurtuinderij, met een daaraan ondergeschikte kas, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kas' (ks); en een kruiden- en bloemenweide;
- c. een recreatiebedrijf, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' (bb) een bed- en breakfastvoorziening, bestaande uit maximaal 4 kamers is toegestaan, waarin maximaal 8 personen tegelijkertijd mogen verblijven;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-lodge' (sr-lg) één lodge, per aanduiding is toegestaan, waarin maximaal 4 personen mogen verblijven;
- d. een multifunctionele schuur met een verdieping en aanbouw zoals, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-multifunctionele schuur' (sr-ms), waarbinnen de volgende functies zijn toegestaan:
 1. een orangerie, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 225 m²;
 2. een aan de orangerie grenzende serre, met een verblijfsvloeroppervlak van maximaal 50 m²;
 3. een aan de orangerie grenzende sanitaire ruimte, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 40 m²;
 4. een educatieruimte, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 150 m²;
 5. een verwerkingskeuken, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 60 m²;
 6. een landwinkel, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 50 m²;
 7. een aan de landwinkel grenzende en ondergeschikte opslag, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 40 m²;
 8. een aan het recreatiebedrijf ondergeschikt kantoor, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 50 m²;
 9. een aan het kantoor grenzende en aan de permacultuurtuinderij ondergeschikte stalling, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 40 m²;

met daaraan ondergeschikt:

- e. horeca, ten behoeve van bestemmingen en functies zoals genoemd onder sub c. en sub d.;
- f. onzelfstandige detailhandel, met dien verstande dat uitsluitend detailhandel in streekproducten is toegestaan;
- g. aan huis gebonden beroep, met inachtneming van de voorwaarden zoals vastgelegd in artikel 3 lid 5.3;
- h. een parkeerterrein bestaande uit minimaal 37 parkeerplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p);
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. terrassen en erven;
- k. oprijlanen, voorterreinen en verhardingen;
- l. tuinen en paden;
- m. landschappelijke inpassing, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 lid 5.1.



3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - Retraitelandgoed' aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - lodge' (sr-lo) één recreatiewoning per bouwvlak is toegestaan.

3.2.2 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' (w) mag in maximaal twee bouwlagen worden gebouwd en mag de goot- en bouwhoogte maximaal 7,00 respectievelijk 10,00 meter bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - multifunctionele schuur' (sr-ms) mag de goot- en bouwhoogte maximaal 5,00 meter respectievelijk 10,00 meter bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - lodge' (sr-lo) mag de goot- en bouwhoogte maximaal 3,50 meter respectievelijk 5,00 meter bedragen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kas' (ks) mag een teeltkas worden gebouwd, met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,50 respectievelijk 5,00 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

buiten het bouwvlak mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hoogte van maximaal 3,50 meter, die naar aard, omvang en functie passen binnen de bestemming;
- b. omheiningen en/of erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen respectievelijk draadafscheidings, waarvan de hoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,50 meter mag bedragen en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erf- en terreinafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.



3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3 lid 3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken ten behoeve van bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouwregels ten behoeve van het toestaan van het gedeeltelijk bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, mits:

- a. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, in acht worden genomen;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

met dien verstande dat:

- 1. de oppervlakte van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak mogen bedragen;
- 2. de afstand tot de perceelsgrens minimaal 5,00 meter bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing ' (sg-li) is het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor Gemengd - Retraitelandgoed aangewezen gronden voor de functies als genoemd in artikel 3 lid 1, uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 sub m binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het plan is gerealiseerd conform het landschappelijk inrichtingsplan dat als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, voorts duurzaam in stand wordt gehouden en wordt onderhouden.

3.5.2 Verboden gebruik

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

- a. woondoeleinden, elders dan ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en de bij de woning behorende bouwwerken;
- b. het (af)spelen of ten gehore brengen van versterkte muziek in de buitenlucht;
- c. industriële doeleinden;
- d. detailhandel, anders dan de onzelfstandige detailhandel in de landwinkel zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 sub f;
- e. groothandel, anders dan in al dan niet bewerkte agrarische producten, afkomstig van het eigen bedrijf;



- f. het plaatsen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen;
- g. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- h. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

3.5.3 Aan huis gebonden beroep

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend in de woning;
- b. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 60 m² mag voor het aan huis gebonden beroep worden gebruikt;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens een bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. in de eventuele parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

3.5.4 Huisvesting ten behoeve van mantelzorg

In de woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en in de bij deze wooneenheid behorende bouwwerken is huisvesting ten behoeve van mantelzorg toegestaan, mits:

- a. dit niet leidt tot het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning;
- b. er een in pandige verbinding is tussen de hoofd woning en het gedeelte dat voor mantelzorg wordt benut;
- c. zodra de noodzaak is komen te vervallen, die mantelzorg wordt beëindigd.

3.5.5 Bruiloften

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - multifunctionele schuur' (sr-ms) is het faciliteren van bruiloften met hieraan ondergeschikte horeca toegestaan, gedurende vijf jaren na het onherroepelijk worden van het plan. In het eerste jaar na het onherroepelijk worden van het plan zijn maximaal 60 bruiloften toegestaan, in het tweede jaar maximaal 50, in het derde jaar maximaal 40, in het vierde jaar maximaal 30 en in het vijfde jaar maximaal 20 bruiloften. Deze bruiloften mogen uitsluitend plaatsvinden in de orangerie met aangrenzende serre, met uitzondering van de officiële plechtigheid met ceremonie, waarvoor gebruik mag worden gemaakt van het buitenterrein.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 1 ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning inclusief de daarbij behorende bouwwerken tot een maximum van 60 m² als zodanig mag worden gebruikt;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, tevens een bewoner van de woning is;
- d. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
- e. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;



- f. uitsluitend activiteiten vergelijkbaar met bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 2 van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009) zijn toegestaan;
- g. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
- h. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.



Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen;
- b. de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde;

zoals deze monumenten, vindplaatsen en verwachtingswaarden zijn aangeduid op de kaart 'Archeologie', die als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen.

4.1.2

Voor zover deze gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 13 lid 2 van dit bestemmingsplan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwverbod

Op de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,40 meter reiken, of;
- c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

4.2.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 4 lid 2.1 is niet van toepassing indien het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de kaart 'Archeologie', die als bijlage 2 bij deze regels opgenomen, niet zijnde een archeologisch monument, en waarbij die verstoring plaatsvindt:

- a. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- b. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- c. in een gebied met een hoge archeologische waarde in een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.



4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch (voor)onderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden;
- c. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat mogelijke verstoring van archeologische waarde kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, of;
- d. het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

4.3.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 3.1 ter bescherming en behoud van archeologische waarden, de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor waardevolle elementen in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van een archeologisch (vervolg)onderzoek, waaronder mede wordt verstaan het doen van een opgraving;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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 kwalificaties;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is: een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronde zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,40 meter;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van (scherpe) voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het verlagen of het verhogen van het waterpeil.

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4 lid 4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. in het kader van normaal onderhoud en beheer;
- b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd;



- c. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 4 lid 2 van toepassing is;
- d. die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. die plaatsvinden in een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de kaart 'Archeologie', zoals opgenomen als bijlage 2 bij deze regels, niet zijnde een archeologisch monument en waarbij die verstoring plaatsvindt:
 - 1. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
 - 2. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
 - 3. in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde in een historische dorpskern en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

4.4.3 Voorwaarden aan vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4.1 ter bescherming en behoud van archeologische waarden, de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor waardevolle elementen in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van een archeologisch (vervolg)onderzoek, waaronder mede wordt verstaan het doen van een opgraving;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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 kwalificaties;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is: een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Nieuw gemeentelijk archeologisch beleid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen nadat nieuw gemeentelijk archeologisch beleid is vastgesteld in die zin dat de kaart 'Archeologie', die als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen, kan worden geactualiseerd en het bijbehorend toetsingskader kan worden aangepast.



Artikel 5 Waarde - Landschapselementen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1

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

5.1.2

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 13 lid 2 van dit bestemmingsplan.

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

5.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de tot Waarde - Landschapselementen aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien, dempen, egaliseren, afgraven of verwijderen van landschapselementen, dan wel het verrichten van werkzaamheden, die ernstige beschadiging, het versterven of de verdwijning van landschapselementen tot gevolg hebben.

5.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5 lid 2.1 bepaalde is niet van toepassing voor werken en/of werkzaamheden:

- a. in het kader van normaal onderhoud en beheer;
- b. van ondergeschikte betekenis;
- c. in het kader van het normale bodemgebruik;
- d. welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.2.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5 lid 2.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 5 lid 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, met dien verstande dat burgemeester en wethouders aan de vergunning voorwaarden kunnen stellen ter compensatie.



3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een bouwvlak;
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. (straat)prostitutie;
- d. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Ter plaatse van de aanduiding milieuzone - bodembeschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn de gronden aangewezen voor duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden en voor bijzondere bescherming van de bodem van het bodembeschermingsgebied Mergelland. Daarbij dient rekening te worden gehouden met, dan wel afstemming te worden gezocht met het hieromtrent bepaalde in de Omgevingsverordening Limburg.

9.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor zover deze toegestaan op grond van de andere aan de gronden



toegekende bestemmingen en voor zover de Omgevingsverordening Limburg en het door de provincie gevoerde dan wel te voeren beleid zich daar niet tegen verzetten.

9.3 vrijwaringszone - straalpad

Ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone - straalpad mogen geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte van meer dan 20,00 meter.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 10% - regeling

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud, etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken.

10.2 Meetverschillen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

10.3 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemealgebouwtjes, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van een dergelijk bouwwerk maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een dergelijk bouwwerk maximaal 3,30 meter mag bedragen.

10.4 Regenwaterbuffers

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de gebruiksregels voor de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen in de vorm van regenwaterbuffers, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daarvan in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de regenwaterbuffers landschappelijk goed worden ingepast;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



10.5 Evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels van het plan ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of vanwege de omvang van de activiteit (deelnemers/toeschouwers), mits:

- a. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, in acht worden genomen;
- b. die evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- c. het evenement maximaal 15 dagen duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- d. een locatie niet meer dan 3 maal per jaar voor evenement wordt gebruikt;
- e. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders inherent aan het toegestane evenement;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- g. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- h. aan de van toepassing zijnde milieu wet- en regelgeving wordt voldaan
- i. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- j. de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes;
- k. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Verschuiven van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerp-besluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.



Artikel 13 Overige regels

13.1 Wettelijke regelingen

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

13.2 Voorrangsregels

13.2.1 Voorrang dubbelbestemming

In geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

13.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

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

- a. Waarde - Landschapselementen;
- b. Waarde - Archeologie.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het bepaalde in het eerste lid 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden 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, als bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Het bepaalde in het eerste lid 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: de regels van het bestemmingsplan De Eikenhof van de gemeente Voerendaal.



Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan



Bijlage 2 Archeologie



Bijlage 3 Afwegingsaspecten

