Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren

Gemeente Echt-Susteren

COLOFON

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.BP20230993-
Versie:	VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	11 december 2024
Projectnummer:	VPA 2022.45-01

Vandewall Planologisch Advies BV

Boschstraat 21A . 6211 AS Maastricht . 043.3217613
info@vandewall-planologie.nl . www.vandewall-planologie.nl
iban NL53 RABO 0122006186 . bic RABONL2U . btw nl.821045659.b.01 . kvk 14119249

Regels

Inhoud

_Toc178151231
1 Inleidende regels **7**
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 36

2 Bestemmingsregels **38**
Artikel 3 Agrarisch 38
Artikel 4 Bedrijf - 1 70
Artikel 5 Bedrijf - 2 81
Artikel 6 Bedrijf - 3 92
Artikel 7 Bedrijf - 4 102
Artikel 8 Bedrijf - 5 110
Artikel 9 Bedrijf - Brandweerkazerne 112
Artikel 10 Bedrijf - Grondstoffenwinning 114
Artikel 11 Bedrijf - Nutsvoorziening 119
Artikel 12 Bedrijf - Perifere detailhandel 121
Artikel 13 Bedrijventerrein - Automotive 124
Artikel 14 Bedrijventerrein - Businesspark Midden-Limburg 127
Artikel 15 Bedrijventerrein - De Berk 132
Artikel 16 Bedrijventerrein - De Loop 143
Artikel 17 Bedrijventerrein - De Valk Noord 154
Artikel 18 Bedrijventerrein - Dieterderweg 157
Artikel 19 Bedrijventerrein - Poort van Echt 164
Artikel 20 Bedrijventerrein - Wolfskoul 170
Artikel 21 Centrum - 1 179
Artikel 22 Centrum - 2 186
Artikel 23 Centrum - Echt 194
Artikel 24 Centrum - Susteren 200
Artikel 25 Cultuur en ontspanning 208
Artikel 26 Detailhandel 218
Artikel 27 Detailhandel - Foodmarkt 228
Artikel 28 Dienstverlening 234
Artikel 29 Gemengd 242
Artikel 30 Gemengd - Aanloopgebied 251
Artikel 31 Gemengd - De Valk 259
Artikel 32 Gemengd - Leisurepark 265
Artikel 33 Groen 270
Artikel 34 Horeca 274
Artikel 35 Kantoor 288
Artikel 36 Maatschappelijk 296
Artikel 37 Natuur 309
Artikel 38 Natuur - Natuur na ontgronding/opvulling 315
Artikel 39 Recreatie - Dagrecreatie 317
Artikel 40 Recreatie - Verblijfsrecreatie 321
Artikel 41 Sport 328
Artikel 42 Sport - De Bandert 338
Artikel 43 Verkeer 342
Artikel 44 Verkeer - Railverkeer 348
Artikel 45 Water 353
Artikel 46 Wonen - Bocage 356
Artikel 47 Wonen - Buitengebied 362
Artikel 48 Wonen - Landgoed 374

Artikel 49 Wonen - Stedelijk 379
Artikel 50 Wonen - Uit te werken 1 397
Artikel 51 Wonen - Uit te werken 2 399
Artikel 52 Leiding 400
Artikel 53 Leiding - Hoogspanningsverbinding (bovengronds) 402
Artikel 54 Leiding - Hoogspanningsverbinding (ondergronds) 404
Artikel 55 Leiding - Ondergronds 406
Artikel 56 Waarde - Aardkundige waarde 408
Artikel 57 Waarde - Archeologie 411
Artikel 58 Waarde - Archeologie 1 413
Artikel 59 Waarde - Archeologie 2 416
Artikel 60 Waarde - Archeologie 3 419
Artikel 61 Waarde - Archeologie 4 422
Artikel 62 Waarde - Archeologie 5 425
Artikel 63 Waarde - Cultuurhistorie 428
Artikel 64 Waterstaat - Beschermingszone waterkering 434
Artikel 65 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed 435
Artikel 66 Waterstaat - Waterbergend rivierbed 439
Artikel 67 Waterstaat - Waterkering 441
Artikel 68 Waterstaat - Waterlopen 443

3 Algemene regels **445**
Artikel 69 Anti-dubbeltelregel 445
Artikel 70 Algemene bouwregels 445
Artikel 71 Algemene gebruiksregels 448
Artikel 72 Algemene aanduidingsregels 450
Artikel 73 Algemene afwijkingsregels 461
Artikel 74 Algemene wijzigingsregels 463
Artikel 75 Algemene procedureregels 467
Artikel 76 Overige regels 468

4 Overgangs- en slotregels **475**
Artikel 77 Overgangsrecht 475
Artikel 78 Slotregel 475

Bijlagen

bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1)
bijlage 2 (SvB Bedrijf - 2)
bijlage 3 (SvB Bedrijf - 3)
bijlage 4 (SvB Bedrijf - 4)
bijlage 5 (SvB Bedrijventerrein - De Berk)
bijlage 6 (SvB Bedrijventerrein - De Loop)
bijlage 7 (SvB Bedrijventerrein - Dieterderweg)
bijlage 8 (SvB Bedrijventerrein - Poort van Echt)
bijlage 9 (SvB Bedrijventerrein - Wolfskoul)
bijlage 10 (Functiemenging Bedrijf - 1)
bijlage 11 (bedrijf afwijkingsbev Bedrijf - 1)
bijlage 12 (bedrijfsactiviteiten functiemenging Bedrijf - 1)
bijlage 13 (Geluidbelasting Bedrijventerrein - De Loop)
bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven)
bijlage 15 (Lijst van leisurefuncties)
bijlage 16 (Nevenactiviteitenfunctieveranderingen)
bijlage 17 (parkeercijfers)
bijlage 18 (Raamsaneringsplan Bedrijventerrein De Loop)
bijlage 19 (Saneringsplan Asbestverontreiniging Bedrijventerrein Poort van Echt)



bijlage 20 (verbeelding Poort van Echt variant)
bijlage 21 (Gebiedsvisie Roosteren)
bijlage 22 (vergunning Wnb Abdij Lillbosch)
bijlage 23 (vergunning Wnb Zandweg)
bijlage 24 (Kavelindeling RvR Oude Rijksweg)
bijlage 25 (Landschapsplan landgoed)
bijlage 26 (Landschapsplan Prinsenbaan 69)
bijlage 27 (Landschapsplan klooster Koningsbosch)
bijlage 28 (Landschapsplan Molenweg 108)
bijlage 29 (Landschapsplan Allee Koningsbosch)
bijlage 30 (Inrichtingsplan zonnepark Putbroekerbosweg)
bijlage 31 (Landschapsplan zonnepark Maasbrachterweg)
bijlage 32 (Landschapsplan zonnepark Groensebos)
bijlage 33 (Landschapsplan zonnepark Dominicusweg)
bijlage 34 (Landschapsplan zonnepark Bosserheide)
bijlage 35 (land inpassingsplan 2e Heiweg)
bijlage 36 (land inpassingsplan Daalweg 38)
bijlage 37 (land inpassingsplan Swaantjesweg)
bijlage 38 (land inpassingsplan Bosserheideweg)
bijlage 39 (land inpassingsplan Kap Verdonschot)
bijlage 40 (land inpassingsplan Oude Stevensweerterweg)
bijlage 41 (land inpassingsplan Hommelweg)
bijlage 42 (land inpassingsplan Broekhorstweg)
bijlage 43 (land inpassingsplan Mouwweg)
bijlage 44 (Erfbeplantingsplan Maasbrachterweg)
bijlage 45 (beplantingsplan Caulitenklooster)
bijlage 46 (landschapstypen en kenmerken)
bijlage 47 (rekenmodel de Loop)
bijlage 48 (bestemming Detailhandel - Perifere detailhandel)
bijlage 49 (bestemming Sport)
bijlage 50 (bestemming Kantoor)
bijlage 51 (cult historische waardenkaart 1)
bijlage 52 (cult historische waardenkaart 2)
bijlage 53 (aard ensemble Broek en Hei)
bijlage 54 (aard ensemble De Horst)
bijlage 55 (aard ensemble Dn Doort)
bijlage 56 (aard ensemble Op dn Berg)
bijlage 57 (aard ensemble Oude Maas)
bijlage 58 (beeldbepalende panden en schoorsteen)
bijlage 59 (cult hist ensemble Echt)
bijlage 60 (cult hist ensemble Nieuwstadt)
bijlage 61 (cult hist ensemble Dieteren)
bijlage 62 (cult hist ensemble Ophoven)
bijlage 63 (cult hist ensemble Kokkelert)
bijlage 64 (cult hist ensemble De Pas Oevereind)
bijlage 65 (cult hist ensemble Baakhoven)
bijlage 66 (cult hist ensemble Aasterberg)
bijlage 67 (cult hist ensemble Gebroek Horst)
bijlage 68 (cult hist ensemble Lilbosch)
bijlage 69 (cult hist ensemble Marissen t Leen)
bijlage 70 (cult hist ensemble Diergaarde)
bijlage 71 (cult hist ensemble Spaanshuisken)
bijlage 72 (cult hist ensemble Oud Roosteren)
bijlage 73 (cult hist ensemble Susteren)
bijlage 74 (cult hist ensemble Feurth)

bijlage 75 (cult hist ensemble Mariaveld)
bijlage 76 (cult hist ensemble Oude Rijksweg Noord)
bijlage 77 (cult hist ensemble Schrevenhof)
bijlage 78 (cult hist ensemble Berkelaar)
bijlage 79 (cult hist ensemble Pey Dorpstraat)
bijlage 80 (cult hist ensemble Peijerstraat)
bijlage 81 (Landschapsplan Hommelheide)
bijlage 82 (Landschapsplan Annendaalderweg 71)
bijlage 83 (Landschapsplan Heugenderweg 8)
bijlage 84 (Landschapsplan Breulderweg 6)
bijlage 85 (Landschapsplan Veestraat 1)
bijlage 86 (Landschapsplan Holtummerweg 2)
bijlage 87 (Landschappelijk inpassingsplan Bedrijvenperk De Loop)
bijlage 88 (Landschappelijk inpassingsplan Susterderweg 31)
bijlage 89 (Landschappelijke inpassing Aasterbergweg)
bijlage 90 (Landschappelijke inpassing Armenkampsweg 34)
bijlage 91 (Staat van Bedrijfsactiviteiten Gemengd)
bijlage 92 (Landschappelijk inpassingsplan De Valk Noord)
bijlage 93 (opslag en installaties)
bijlage 94 (compensatie Bovenste Eind)
bijlage 95 (Landschappelijke inpassing Veestraat 20)
bijlage 96 (restauratieplan De Valk)
bijlage 97 (rijksmonument De Valk)
bijlage 98 (wijz bev Zuiderpoort 31)
bijlage 99 (Landschappelijk inpassing Waldfeuchterbaan 51)
bijlage 100 (Vergunning Wet Natuurbescherming locatie Abdij Lilbosch)
bijlage 101 (Landschappelijke inpassing Ruitersbaan 41)
bijlage 102 (Landschappelijke maatregelen)
bijlage 103 (vergunning Wnb)
bijlage 104 (mitigerende en compenserende maatregelen)
bijlage 105 (Landschappelijke inpassing Molenweg ong)

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' met identificatienummer NL.IMRO.1711.BP20230993-VG01 van de gemeente Echt-Susteren.

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

1.3 aan huis verbonden bedrijf:
bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van bijlage 1 t/m 9 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zoals opgenomen bij de regels van een bestemmingsplan, dan wel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de woning dan wel een persoon met een verwantschap in de eerste graad met de eigenaar(s)/gebruiker(s), met uitzondering van een seksinrichting.

1.4 aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de woning dan wel een persoon met een verwantschap in de eerste graad met de eigenaar(s)/gebruiker(s), waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris, adviseur, therapeut, accountant of advocaat, evenwel met uitzondering van prostitutie.

1.5 aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde woningen.

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 het bebouwen van deze gronden.

1.7 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 aardgasloos:
zonder aansluiting op het aardgasnet.

1.9 aardkundig ensemble:
gebied met specifieke landschappelijke kenmerken die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied.

1.10 aardkundige waarde:
die onderdelen van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied. Deze onderdelen kunnen worden verdeeld in 4 subgroepen:

a. Geologie: Opbouw van de aarde onder het aardoppervlak.
b. Geomorfologie: Vormen van het aardoppervlak
c. Hydrologie: Gedrag en eigenschappen van water in en op het aardoppervlak.



d. Bodemkunde: Verschillende grondsoorten en hun ontstaanswijze.

1.11 achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.12 achtergevel:
gevel aan de achterkant van een gebouw.

1.13 achtergevelrooilijn:
de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, dan wel indien er geen sprake is van een bouwvlak, de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw, zonder bijbehorende bouwwerken.

1.14 afhankelijke woonruimte:
een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.15 agrarisch adviseur:
een door de gemeente aan te wijzen onafhankelijke adviseur of adviesorganisatie, gespecialiseerd in
bedrijfsvoering in de agrarische sector.

1.16 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van:

a. het telen van gewassen, waaronder mede begrepen houtteelt en/of;
b. het houden van dieren;

met dien verstande dat maneges, kennels en dierenasiels niet als agrarische bedrijven worden aangemerkt.

1.17 agrarisch nevenbedrijf:

- een bedrijf dat is gericht op het leveren van goederen aan uitsluitend of overwegend agrarische bedrijven en/of het opslaan van producten, niet zijnde mest, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven, ofwel;
- een bedrijf dat is gericht op de verwerking en bewerking van agrarische producten, niet zijnde mest, ofwel;
- een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur (zoals loonbedrijven).

1.18 agrarische deskundige/adviseur:
een onafhankelijk deskundige op het gebied van de agrarische bedrijfsvoering.

1.19 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.



1.20 ambachtelijke bedrijven in de foodsector:
bedrijven die op originele of traditionele wijze producten ten behoeve van de foodsector produceren, zoals een kleine stadsbrouwerij of een ijsmakerij, waarbij de producten ook ter plaatse genuttigd, afgehaald en verkocht kunnen worden.

1.21 ambulancepost:
een voertuigstalling voor ambulances en bijbehorende voorzieningen, zoals kantoorruimtes, een kantine, sanitaire voorzieningen, kleedkamers, opslagruimtes en technische ruimtes.

1.22 AMK-terrein:
een archeologisch terrein (monument) waaraan door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een waardering is toegekend en dat als zodanig is aangeduid op de Archeologische Monumentenkaart (AMK).

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

1.24 antenne-installatie:
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.25 arbeidsmigrantenhuisvesting:
het huisvesten van legale werknemers van bedrijven, die tijdelijk in Nederland verblijven.

1.26 archeologische monumentenzorg:
zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland.

1.27 archeologisch verwachtingsvol gebied:
door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vermoed wordt dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg.

1.28 archeologische verwachtingswaarde:
de kans (hoog, middelhoog of laag) op het aantreffen van archeologische waarden (vondsten en/of informatie) in een gebied, gebaseerd op onder andere bodemtypen, relatieve hoogtes en bekende archeologische vindplaatsen.

1.29 archeologische waarden:
cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, dat als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt.

1.30 automotive industrie:
bedrijven waarvan de bedrijfsactiviteiten zijn gericht op de productie van auto's of andere motorvoertuigen, bestaande uit:

- productieactiviteiten, waaronder pers-, las-, lak- en assemblageactiviteiten;
- aan de productieactiviteiten verbonden activiteiten, waaronder opslag van grondstoffen en materialen, stalling en transport van geproduceerde motorvoertuigen en logistieke activiteiten; en
- ondersteunende activiteiten, waaronder kantooractiviteiten en administratieve activiteiten.

1.31 baliefunctie:
een (onderdeel van een) kantooractiviteit, of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw.

1.32 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.33 bebouwingspercentage:
een percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de planregels anders is bepaald.

1.34 bed & breakfast:
een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid van kortdurend toeristisch verblijf inclusief het serveren van een ontbijt, niet zijnde een hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot overnachtingsmogelijkheid voor maximaal vier personen. Een bed & breakfast-voorziening is ondergeschikt aan de woonfunctie (binnen een woonbestemming of een agrarische bedrijfsbestemming), is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaar(s) en tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan het overnachten noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.35 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 verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.36 bedrijf in segment modern gemengd:
een kleinschalig dan wel middelgroot bedrijf met een gemengd karakter.

1.37 bedrijf in segment, transport, distributie en/of logistiek:
een grootschalig transport- distributie-, en/of logistiek bedrijf waarvoor de nabijheid van transportassen en aansluiting op het autowegennet op korte afstand essentieel is.

1.38 bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.39 bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.):
het totale vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.40 bedrijfs-/dienstwoning:
één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.41 beeldbepalend pand of beeldbepalende schoorsteen:
gebouw of schoorsteen die gezien het karakter, de cultuurhistorische waarde en/of de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van belang is. Bij dit gebouw horen eventueel ook bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

De beeldbepalende panden zijn opgenomen in bijlage 58 bij de regels.



1.42 behendigheidsautomaat:
een speelautomaat waarvan het spelresultaat uitsluitend kan leiden tot een verlengde speelduur of het recht op gratis spellen en het proces, ook nadat het in werking is gesteld, door de speler kan worden beïnvloed en het geheel of vrijwel geheel van zijn inzicht en behendigheid bij het gebruik van de daartoe geboden middelen afhangt of en in welke mate de spelduur verlengd of het recht op gratis spelen verkregen wordt.

1.43 belemmeringenstrook:
een strook grond ter plaatse van en ter weerszijden van de hoogspanningsverbinding die dient om de veiligheid, de bereikbaarheid en het ongestoord functioneren van de verbinding te kunnen garanderen.

1.44 beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico cq. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.45 bestaand:

a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan, voor zover op een legale wijze tot stand gekomen, met dien verstande dat als bestaand bouwwerk ook worden aangemerkt bouwwerken die na dat tijdstip zijn of mogen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning waarvan de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan, voor zover op een legale wijze tot stand gekomen.

1.46 bestaande veehouderij:
intensieve veehouderij die op 1 juni 2004 aanwezig was in overeenstemming met:

a. de toenmalige bepalingen bij of krachtens de Wet milieubeheer; en
b. de toenmalige bepalingen bij of krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waaronder begrepen de overgangsrechtelijke bepalingen van het toenmalig geldende bestemmingsplan, tenzij:
    1. deze intensieve veehouderij op 1 juni 2004 geen wezenlijk onderdeel uitmaakte van de bedrijfsvoering;
    2. deze intensieve veehouderij na 1 juni 2004 feitelijk is beëindigd, voor een periode langer dan een jaar onderbroken is geweest, de daarvoor krachten de Wet milieubeheer benodigde vergunning blijvend is ingetrokken of vervallen of een melding is gedaan dat de intensieve veehouderij structureel is beëindigd.

1.47 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.48 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.49 bevoegd gezag:
bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren).

1.50 bijbehorend bouwwerk:
functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd, op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak.



1.51 bijzonder kwetsbaar object:
een kwetsbaar object dat bestemd is voor mensen die niet of niet goed in staat zijn zichzelf in veiligheid te brengen en bescherming te zoeken als gevaar dreigt. Dit beperkte of afwezige vermogen is het gevolg van geestelijke en of lichamelijke en of ruimtelijke beperkingen.

Bijzondere kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld:

a. kinderdagverblijven;
b. zorgwoningen;
c. bejaarden tehuizen/ woon-zorgcomplexen;
d. psychiatrische inrichtingen.

1.52 bijzondere woonruimte:
woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen en gemeenschappelijke voorzieningen zijn opgenomen, zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.53 bodemverstorende activiteiten:
het plegen van ingrepen die de bestemming van de grond veranderen en/of waardoor het grondwaterpeil verandert of het uitvoeren van grondbewerkingen.

1.54 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.

1.55 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.56 bouwhistorisch onderzoek:
in schriftelijke rapportage vastgelegd onderzoek naar de bouwgeschiedenis en de bouwhistorische kwaliteit van een monument of beeldbepalend pand, overeenkomstig de door het college te stellen eisen.

1.57 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping.

1.58 bouwmarkt:
een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf met een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten dat aan zowel vakman als particulier uit voorraad wordt aangeboden op basis van zelfbediening.

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

1.60 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.



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

1.62 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.63 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van opslagdoeleinden
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bij de aard van de bestemming passen, waaronder keerwanden, verlichtingsmasten, puinbrekers, weegbruggen, sproeiinstallaties en menginstallaties.

1.64 buisleiding:
holle buis voor het doorstromen van gassen, vloeistoffen of capsules, bestemd om hetzij een gas, een vloeistof of capsules te transporteren, hetzij een vloeistof als intermediair te gebruiken voor het transport van warmte of een opgeloste of verpulverde stof.

1.65 buitenopslag
het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstraling ten verkoop, verhuur en degelijke.

1.66 calamiteitenweg:
een weg of verhard oppervlak die bedoeld en geschikt is voor nood- en hulpdiensten, zoals ambulances en brandweerwagens.

1.67 casco-restauratie:
de restauratie van de gevels en ornamenten, dakconstructie, muurplaten en met inachtneming van het goedgekeurde restauratieplan.

1.68 clublokaal:
een verenigingsgebouw om gezamenlijk een wetenschap of vrijetijdsbesteding te beoefenen.

1.69 crematorium:
inrichting voor lijkverbranding.

1.70 cultureel erfgoed:
structuren en landschappelijke elementen met betrekking tot bouwkundig erfgoed, historische groenwaarden, historisch-geografisch erfgoed en het archeologisch erfgoed waaraan de vroegere ontginnings- en bewoningsgeschiedenis nog goed afleesbaar zijn.

1.71 cultuur en ontspanning:
kleinschalige culturele en cultuur-educatieve - al dan niet commerciële - activiteiten met het accent op kunst, literatuur, toneel, muziek en maatschappij.

1.72 cultuurhistorisch basisonderzoek:
het rapport waarin is opgenomen met welke cultuurhistorische en aardkundige waarden in de gemeente rekening gehouden moet worden. Het betreft het rapport *'Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens. Een cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart van de gemeente Echt-Susteren'* d.d. 24 februari 2015.

1.73 cultuurhistorisch ensemble:
een ruimtelijk en inhoudelijk samenhangend geheel van cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren en/of zones.



1.74 cultuurhistorisch onderzoek:
in schriftelijke rapportage vastgelegd onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van een monument of beeldbepalend pand, een complex van monumenten en/of beeldbepalende panden en/of een gebied, overeenkomstig de door het college te stellen eisen.

1.75 cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van gronden en gebouwen, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het slotenpatroon of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan:

a. de stedenbouwkundige waarden of waarden van de gebouwde (of: bebouwde) omgeving;
b. de historische landschapswaarden, aardkundige waarden of historisch-geografische waarden.

1.76 cultuurhistorische waardenkaart:
de kaart waarop de in de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden zijn aangegeven met betrekking tot het (steden)bouwkundig erfgoed, het historisch erfgoed en de historische groenwaarden.

1.77 cultuurhuis:
een gemeenschapscentrum waarin voorzieningen op het gebied van cultuur, informatie, educatieve, creativiteit, welzijn en horeca, al dan niet in combinatie met zaalverhuur, elkaar ontmoeten en versterken.

1.78 dagbesteding:
opvang, zorg en/of begeleiding wordt geboden aan personen (deelnemers) met beperkingen, zonder dat er sprake is van bewoning.

1.79 dagperiode:
van 7:00 in de ochtend tot 19:00 in de avond.

1.80 dagrecreatie:
recreatief gebruik van gronden voor een periode niet langer dan een dag.

1.81 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, dit met uitzondering van een supermarkt.

1.82 detailhandel ABC-goederen:

a. detailhandel in transportartikelen waaronder in ieder geval auto's, boten, caravans, alsmede qua aard en omvang vergelijkbare artikelen zoals motoren, aanhangwagens en paardentrailers;
b. detailhandel in autoaccessoires en -materialen (in relatie met inbouw).

1.83 detailhandel in volumineuze goederen:
detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans) en daarmee vergelijkbare goederen die vanwege hun omvang en aard een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, waaronder in elk geval niet begrepen tuincentra, bouwmarkten, keukens en sanitair en woninginrichting (waaronder meubels).



1.84 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.85 dienstverlening:
het verlenen van economische, (para-)medische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek, zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.

1.86 dierenasiel:
een niet-agrarisch bedrijf, dat is gericht op het tijdelijk opvangen en verzorgen van dieren om deze vervolgens weer te herplaatsen bij een derde, waaronder mede begrepen wordt het terugplaatsen bij degene die het dier tijdelijk heeft afgestaan.

1.87 dove gevel:

a. Gouverneur Houbenstraat 1:
   een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
b. Molenveldweg 6 en Kempstraat ong.:
   een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de maximale geluidsbelasting (piekgeluid) in de nachtperiode van die constructie en 45 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.88 e-commerce:
een vorm van bedrijfsvoering waarbij een bedrijf uitsluitend goederen aan particulieren verhandelt door middel van contact met die particulieren, dat uitsluitend verloopt via e-mail, fax, internet, post of telefoon, waardoor geen handelswaren op het bedrijf worden aangeprezen en waarbij het bedrijfspand geen uitstraling heeft van een winkelpand en de goederen niet uitstalt ten verkoop, en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de bedrijvenfunctie, zijnde een magazijn en/of opslag van goederen ten behoeve van de op grond van de bestemming toegelaten bedrijven.

1.89 e-fulfilment:
een vorm van bedrijfsvoering waarbij een bedrijf uitsluitend de bedrijfsmatige handelingen verricht, gericht op het in behandeling nemen van bestellingen, inslag en opslag, verzamelen, verpakken en verzenden van goederen naar de klant en daarmee geen ruimtelijke uitstraling heeft van een winkelpand en geen klanten ontvangt.

1.90 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond.



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

1.92 erker:
een ondergeschikte transparante toevoeging aan de wegzijde op de begane grond.

1.93 erotisch getint horecabedrijf:
een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van handelingen, voorstellingen en/ of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig, ten behoeve van verbruik ter plaatse, verstrekken van alcoholische dranken.

1.94 escortbedrijf:
het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.95 evenement:
periodieke en/of incidentele manifestaties, zoals concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen en shows, waarbij sprake is van onversterkte muziek dan wel van mechanisch versterkte muziek met een versterkt geluidniveau van maximaal 70 dB(A) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden of van een ander geluidgevoelig gebouw.

1.96 extensief dagrecreatief medegebruik:
alle vormen van recreatief medegebruik die wat betreft hun lage intensiteit, beperkte omvang en frequentie inpasbaar zijn en gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en vissen.

1.97 foodmarkt:
een gecombineerde supermarkt (met een minimale winkelverkoopvloeroppervlakte van 2.000 m²) en foodcafé (met een minimale winkelverkoopvloeroppervlakte van 125 m²) die in één ruimte zijn samengebracht en in verbinding met elkaar staan (met een totale minimale winkelverkoopvloeroppervlakte van 2.125 m²) en waar voedsel en drank ter plaatse zichtbaar voor bezoekers worden bereid en/of samengesteld om mee te nemen of in het foodcafé te nuttigen.

1.98 foodcafé:
een horecabedrijf dat samen met een supermarkt onderdeel uitmaakt van een foodmarkt en behoort tot horeca categorie 1, met dien verstande dat het hierbij gaat om in de foodmarkt bereide en/of samengestelde maaltijden en/of etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank die ter plaatse worden verstrekt en in het foodcafé worden genuttigd.

1.99 foodgerelateerde detailhandel:
detailhandel, met dien verstande dat het hierbij uitsluitend gaat om voedsel en drank.

1.100 functie:
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

1.101 garage:
een gebouw ten behoeve van het overdekt stallen van (motor)voertuigen.



1.102 garagebox:
een ruimte ten behoeve van het overdekt stallen van (motor)voertuigen.

1.103 gebiedseigen beplanting:
beplanting met de kwaliteit die van nature voorkomt in een gebied.

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

1.105 gebruiksgerichte paardenhouderij:
paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en de in- en verkoop van paarden.

1.106 geluidgevoelige objecten:

a. geluidgevoelige gebouwen, zijnde:
    1. woningen;
    2. onderwijsgebouwen;
    3. kinderdagverblijven;
    4. ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen en psychiatrische inrichtingen;
b. geluidgevoelige terreinen, zijnde:
    1. woonwagenstandplaatsen;
    2. ligplaatsen voor woonschepen.

1.107 geluidscherm:
een geluidwerende voorziening in de vorm van een scherm of afscheiding.

1.108 geluidwal:
een geluidwerende voorziening in de vorm van een grondwal met eventuele begroeiing.

1.109 geluidwerende voorzieningen
(gebouwde) voorziening ten behoeve van de wering van het geluid, zoals een geluidswal of geluidscherm.

1.110 geluidzone van een industrieterrein:
zone rond een industrieterrein waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.111 geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone als bedoeld in die wet moet worden vastgesteld.

1.112 gestapelde woningen:
boven dan wel beneden (en eventueel ook naast) elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegang, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.113 gevelrooilijn:
de denkbeeldige lijn waarin de gevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.



1.114 GKM (Gemeentelijk Kwaliteitsmenu):
een vorm van ontwikkelingsplanologie, vastgelegd in de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025', die erop gericht is om (op beperkte schaal) ontwikkelingen mogelijk te maken in het buitengebied, terwijl tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van dat buitengebied wordt verbeterd. In Echt-Susteren is het GKM op onderdelen verbreed naar het stedelijk gebied.

1.115 graft:
een steile rand, al dan niet begroeid met bos of struikgewas op hellingen.

1.116 grond(en):
de onder- en bovengrond op verschillende niveaus, alsmede water, de territoriale zee en de exclusieve economische zone daaronder begrepen.

1.117 grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf waarbij voor de bedrijfsvoering hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond.

1.118 grondgebonden veehouderij:
het bedrijfsmatig houden van dieren waarbij voor de bedrijfsvoering hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken over grondgebonden veehouderij wordt in principe gedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van melkvee, schapenhouderij, paardenhouderij (voorzover deze paardenhouderij niet gebruiksgericht is).

1.119 groothandel (met showroom):
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers danwel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.120 grootschalige detailhandel:
detailhandelsvestiging met een vloeroppervlak vanaf 1.000 m² b.v.o. die, vanwege de te verwachten verkeersaantrekkende werking, behoefte heeft aan ruime parkeerfaciliteiten en voldoende fysieke ruimte voor de logistieke afwikkeling.

1.121 hobbymatig agrarisch gebruik:
het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze.

1.122 hondenuitlaatplaats:
een begrensd en als zodanig aangeduid deel van een openbare groenvoorziening waar honden uitgelaten kunnen worden en waar de uitwerpselen van honden niet opgeruimd hoeven te worden door degene die de hond uitlaat.

1.123 hoofdgebouw:
een gebouw, of een 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 belangrijkst is.

1.124 hoogspanningsverbinding:
een ondergrondse of bovengrondse verbinding met een spanningsniveau hoger dan 110 kV.

1.125 hoogzit:
een uitkijkpunt in de natuur voor het waarnemen en/of afschieten van wild.

1.126 horeca (bedrijf):
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.127 horeca, categorie 1:
een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt, alsmede een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood- en broodjeszaken/lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels.

1.128 horeca, categorie 2:
een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) die de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar, restaurant en afhaalcentrum.

1.129 horeca, categorie 3:
een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking ven dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning).

1.130 horeca, categorie 4:
een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.131 horecagebruiksruimte:
ruimte die wordt gebruikt voor het schenken van dranken en verstrekken van spijzen, alsmede voor het nuttigen van dranken en spijzen welke ter plaatse worden verstrekt. Keukens en toiletgroepen worden hieronder niet begrepen.

1.132 houtopstand:
begroeiing die geheel of gedeeltelijk bestaat uit bomen en/of struiken, voor zover niet vallend onder de Boswet en behoudens laagstamfruitbomen en de bijbehorende windsingels.

1.133 hoveniersbedrijf:
een agrarisch verwant bedrijf gericht op het aanleggen en onderhouden van tuinen, parken, bossen en groenvoorzieningen, evenals hieraan gerelateerde infrawerkzaamheden, en op- en overslag van producten.

1.134 huishouden:
een persoon of een groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en verhuur ten behoeve van arbeidsmigranten wordt daaronder niet begrepen.

1.135 immissiewaarde:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) bij de ontvanger (immissiepunt) veroorzaakt door de inrichtingen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone -

milieugebruiksruimte -1' en 'overige zone - milieugebruiksruimte -2'.

1.136 industrieel bedrijf:
bedrijf waar grootschalig en met behulp van machines grondstoffen, materialen of goederen geproduceerd worden.

1.137 industrieterrein:
terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

1.138 Inkoopstation:
afzonderlijke technische ruimte waar toelevering van zonne-energie vanaf het zonnepark op het openbaar net plaatsvindt.

1.139 intensieve veehouderij:
het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt in principe gedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor de roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders (waarvoor een omgevingsvergunning is verleend). De melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd.

1.140 internetwinkel:
Een internetwinkel is een specifieke vorm van detailhandel, waarbij verkoop van goederen plaatsvindt na bestelling op internet. Er zijn vier verschillende categorieën internetwinkels (webwinkels) te onderscheiden, waarvan twee zonder fysieke bezoekmogelijkheid en twee met fysieke bezoekmogelijkheid:

Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid

- categorie A: een internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en waar alle klantcontacten en transacties digitaal verlopen en er geen fysieke opslag en verzending van goederen plaatsvindt;
- categorie B: een internetwinkel met opslag– en verzendfunctie; een internetwinkel als bedoeld onder A, waar tevens fysieke opslag en verzending van goederen plaatsvindt. Deze verzending geschiedt uitsluitend per post.

Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid:

- categorie C: een afhaalpunt: een locatie waar een klant uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van uitsluitend bestelde goederen plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
- categorie D: een internetwinkel met afhaalmogelijkheid en de mogelijkheid om goederen uit te stallen, te passen en/of te bekijken met de daarbij behorende opslag en logistiek. Functioneel is deze internetwinkel vergelijkbaar met reguliere detailhandel.

1.141 inwoning:
het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken.



1.142 jongeren ontmoetingsplaats (JOP)
een door het bevoegd gezag als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.143 kamerbewoning:
het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan twee onzelfstandige huishoudens.

1.144 kamerverhuur:
het verhuren van (een) kamer(s) in een woning, waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de kamerverhuur plaatsvindt. Kenmerkend voor kamerverhuur is dat de bewoner/huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar/hoofdgebruiker van de woning.

1.145 kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voorzover de onder a en b bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebuikt voor (niet-permanent) recreatief nachtverblijf.

1.146 kantoor- / praktijkruimte:
een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para)medische en/of ontwerptechnische arbeid.

1.147 kennel:
een niet-agrarisch bedrijf, dat is gericht op het fokken, verzorgen en verhandelen van honden en/of katten.

1.148 karakteristiek:
alle beeldbepalende panden, welke zijn opgenomen in bijlage 58 (Beeldbepalende panden en schoorsteen) bij de regels.

1.149 kinderopvang:
verzamelterm voor verschillende mogelijkheden om jonge kinderen in een georganiseerd verband een ontwikkelingsgericht aanbod te bieden. Het gaat dan om momenten dat de ouders werken, studeren of als kinderen een taal- of ontwikkelingsachterstand hebben.

1.150 kunstwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde van weg- of waterbouwkundige aard, zoals een brug, een viaduct, een duiker, een keerwand, beschoeiing of een kademuur.

1.151 kwetsbaar objecten:

a. woningen, woonschepen en woonwagens, met uitzondering van:
    1. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
    2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:

1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
2. scholen;
3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;

c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
   1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
   2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.152 lage teeltondersteunende voorzieningen:
bouwwerken of andere werken met een maximale hoogte van 1,5 meter, overwegend voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend of ander beschermend materiaal die dienen tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, groenten, bloemen, bloembollen, planten of bomen alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen.

1.153 land- en tuinbouwcentrum:
verkoop van non-food, agro-georiënteerde en agrarisch getinte artikelen, waarin het hoofdaccent gericht is op:

a. doe-het-zelf-producten;
b. planten- en tuinartikelen;
c. diervoeders.

1.154 landgoed:
een functionele eenheid, met een landschappelijke, economische en sociale samenhang, waarop één of meer landhuizen met een karakteristieke verschijningsvorm zijn gesitueerd, als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder a, van de Natuurschoonwet 1928.

1.155 landhuis:
een woning met een karakteristieke verschijningsvorm, onderdeel uitmakend van een landgoed.

1.156 landschappelijke inpassing:
het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing, infrastructuur en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en nieuwe infrastructuur die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap.

1.157 landschappelijke waarden:
bijzondere landschappelijk kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

1.158 landschapselement:
beplanting die om esthetische, cultuurhistorische of ecologische redenen van waarde en algemeen belang wordt geacht in zijn ruimtelijke context.

1.159 langzaam verkeer:
weggebruikers die zich slechts met een geringe of beperkte snelheid plegen voort te bewegen, zoals voetgangers. Fietsers en bromfietsers, met dien verstande dat landbouwvoertuigen hier niet als langzaam verkeer worden beschouwd.

1.160 lichaamsverzorgende activiteit:
activiteit gericht op het op peil houden of verbeteren van de conditie van het lichaam, zoals deze onder meer plaatsvindt in sportscholen, fitnesscentra en beautysalons.

1.161 lichte bedrijvigheid:
het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de van deze regels deel uitmakende categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.162 living lab:
het ontwikkelen van oplossingen op het gebied van:

a. duurzaamheid;
b. zorginnovatie;
c. domotica;
d. comfortabel wonen.

1.163 leisure:
alle (grootschalige) voorzieningen waar tegen betaling een vrijetijdsbesteding voor de consument geboden.

1.164 loon- en mechanisatieactiviteiten:
een bedrijf gericht op het verrichten en leveren van diensten en producten aan agrarische bedrijven (agrarisch loonwerk).

1.165 luidruchtig evenement:
evenement met een luidruchtig karakter door het gebruik maken van versterkte muziek.

1.166 maaiveld:
het grensvlak tussen de ondergrond en de lucht.

1.167 maatschappelijke en culturele voorzieningen:
educatieve, sociaalculturele, levensbeschouwelijke, onderwijs-, religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.168 manege:
een bedrijf, dat is gericht op het verzorgen en dresseren en trainen van paarden voor de ruitersport alsmede het geven van paardrijlessen.

1.169 mantelzorg:
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. Huisvesting ten behoeve van mantelzorg vindt in of bij een woning plaats en is toegestaan voor één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon

mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.170 motorbrandstoffen:
brandstoffen die geschikt zijn voor de aandrijving van verbrandingsmotoren; binnen deze regels valt elektriciteit, als aandrijving van vervoersmiddelen, onder het begrip motorbrandstoffen.

1.171 MTG-waarde:
immissiepunt op de gevel van de woning waarvoor een hogere waarde, zoals bedoeld in artikel 55 van de Wet geluidhinder, is vastgesteld.

1.172 muziekgeluidniveau, bij geluidmeting
Het equivalente geluidsniveau gemeten gedurende tenminste 1 minuut (LAeq, 1 min.) ten gevolge van muziekgeluid exclusief straffactor van 10 dB(A):

a. gemeten op, horizontaal, een afstand van 2 meter van de gevel van een woning of andere geluidgevoelige bestemming;
b. bij grondgebonden woningen of geluidgevoelige bestemmingen, gemeten op een hoogte van 1,5 meter ten opzichte van het maaiveld;
c. bij overige woningen of geluidgevoelige bestemmingen, gemeten op een hoogte van 1,5 meter ten opzichte van het vloerpeil;
d. het bovenstaande geldt voor zover een geluidgevoelig vertrek grenst aan de desbetreffende gevel.

1.173 muziekgeluidniveau, bij geluidberekening:
Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, invallend geluid, exclusief bedrijfsduurcorrectie, exclusief 10 dB(A) straffactor voor muziekgeluid en exclusief toepassing van een factor van 5 of 10 dB(A), voor de avond-, respectievelijk de nachtperiode.

1.174 nadere eis:
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.175 NAP:
Nieuw Amsterdams Peil.

1.176 Natuurnetwerk Nederland (NNN)
het Natuurnetwerk Nederland is sinds 2013 de naam van de ecologische hoofdstructuur van Nederland: een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstige natuurgebieden.

1.177 Natuurnetwerk Limburg
de Limburse vertaling van een zone die wordt bepaald door het door het Rijk vastgestelde Natuurnetwerk Nederland. Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Binnen het Natuurnetwerk heeft de natuur (plant en dier) voorrang wordt deze beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en dat de natuurgebieden zo hun waarde verliezen. Het Natuurnetwerk Nederland kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

1.178 nevenactiviteit:

a. nevenactiviteit bij agrarisch: een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel;



b. nevenactiviteit bij wonen: een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel.

1.179 nieuwvestiging van een intensieve veehouderij:
het vestigen van een intensieve veehouderij op een nieuw agrarisch bouwvlak of op een bestaand agrarisch bouwvlak waar nog geen intensieve veehouderij is gevestigd, met uitzondering van bestaande intensieve veehouderij.

1.180 omgevingsvergunning:
omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.181 ondergeschikte detailhandel:
detailhandel welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de detailhandelsfunctie qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

1.182 ondergeschikte functie:
een functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie en daarvan ten dienste staat c.q. daar functioneel mee verbonden is.

1.183 ondergeschikte horeca:
horeca welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecafunctie qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

1.184 ondergronds bouwwerk:
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.

1.185 (gewoon) onderhoud, gebruik en beheer:
het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt en de detaillering, profilering en vormgeving gelijk blijft.

1.186 ondersteunende activiteiten (aan een supermarkt):
niet voor publiek toegankelijke activiteiten, die niet zelfstandig functioneren, maar als een ondergeschikte aanvulling en ondersteuning van de supermarktfunctie ter plaatse dienen en waarbij de ondersteunende activiteiten qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

1.187 ondersteunende detailhandel:
beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf of horecavestiging, waarbij het gaat om detailhandel die niet zelfstandig functioneert, maar als een ondergeschikte aanvulling en ondersteuning van de bedrijfs- c.q. horecafunctie ter plaatse dient en waarbij de detailhandelsfunctie qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

1.188 ondersteunende horeca:
horeca welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecafunctie qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.



1.189 onzelfstandige woonruimte
een woning waarbij de was- en kookgelegenheid en het toilet worden gedeeld met andere bewoners.

1.190 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b., van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.191 open opslag:
het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke.

1.192 opslag 1:
opslag ten behoeve van statische opslag (o.a. caravans of boten).

1.193 opslag 2:
opslag ten behoeve van statische opslag (o.a. caravans of boten) alsmede inpandige opslag t.b.v. handelsdoeleinden en de stalling van maximaal drie (bedrijfs)voertuigen op het buitenterrein.

1.194 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.195 paardenbak:
een niet overdekt terrein ingericht ten behoeve van het paardrijden, met daarbij behorende voorzieningen.

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

1.197 parkeervoorzieningen:
elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.198 patiowoning:
een woning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel of gedeeltelijk is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren zodat een binnenplaats of binnenhof wordt gevormd.

1.199 perceelgrens:
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.200 perifere detailhandel:
detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden).

1.201 permanente bewoning:
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.202 plangebied:
de gronden waar dit bestemmingsplan op van toepassing is.

1.203 plangebiedgrens:
de grens van het plangebied.

1.204 (planologisch geregelde) woonfunctie:
een woning binnen een woonbestemming dan wel een woning die in de regels en/of op de verbeelding als zodanig is aangeduid.

1.205 plattelandswoning:
een agrarische bedrijfswoning die wordt bewoond door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde (een en ander als bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het bedrijf waarbij de woning hoort.

1.206 primaire woonruimte:
woonruimte die nodig is voor de huisvesting van één huishouden, zoals woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken en bijkeuken.

1.207 productieactiviteiten voor het vervaardigen van motorvoertuigen:
bedrijfsactiviteiten in de automotive industrie die direct betrekking hebben op het vervaardigen van motorvoertuigen, waarbij de samenstelling, de vorm en/of het uiterlijk van de te vervaardigen motorvoertuigen worden gewijzigd. Hieronder vallen de volgende activiteiten:

- het persen van onderdelen voor de carrosserie en/of het chassis;
- carrosseriebouw, inclusief het verrichten van laswerkzaamheden waarbij onderdelen van de carrosserie en/of het chassis aan elkaar worden verbonden;
- het lakken of spuiten van de carrosserie en/of het chassis;
- het assembleren van motorvoertuigen door onderdelen te monteren op de carrosserie en/of het chassis.

Aan de productieactiviteiten verbonden activiteiten, waaronder opslag van grondstoffen en materialen, stalling en transport van geproduceerde motorvoertuigen en logistieke activiteiten, en ondersteunende activiteiten, waaronder kantooractiviteiten en administratieve activiteiten, worden niet als productieactiviteiten voor het vervaardigen van motorvoertuigen aangemerkt.

1.208 productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, assemblage daaronder niet begrepen, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.209 productiegerichte paardenhouderij:
een bedrijfsmatige paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden.

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

1.211 recreatiewoning:
een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door (het huishouden van) een persoon of daarmee gelijk

te stellen groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

1.212 recreatief medegebruik:
vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes.

1.213 relatie:
ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouwvlakken of bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bouwvlakken of bestemmingsvlakken één vlak vormen.

1.214 risicovolle inrichting:

a. een inrichting waarvoor ingevolge het besluit externe veiligheid een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij in het bestemmingsplan toegelaten kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, of
b. een inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid, met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.

1.215 schietboom:
bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor het kavelen van schutterijen met bijbehorende kogelvanger.

1.216 schuilgelegenheid:
een in het buitengebied gelegen overdekte ruimte, die maximaal aan 3 zijden is omsloten door wanden, waarvan het/de betreffende dier(en) gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter uit oogpunt van dierwelzijn en waarbij nabij de schuilgelegenheden geen opslag is toegestaan.

1.217 schutterij:
vereniging die betrekking heeft op de schietsport met buksen.

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

1.219 seksuele dienstverlening:
een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.220 semipermanente overnachtingsvoorzieningen:

a. een tent, een tentwagen of een kampeerauto;
b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
c. gebouwde voorziening of ander bouwwerk zoals een trekkershut of een tenthuisje, niet zijnde het bepaalde onder a of b;

Eén en ander voorzover de onder a, b en c bedoelde onderkomens of voertuigen worden of kunnen worden gebuikt voor nachtverblijf ten behoeve van één of meerdere personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft.

1.221 setback:
een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 1 meter achter de doorgetrokken voorgevel en zijgevels van een woning of woongebouw, met een minimale bouwhoogte van 2,70 meter.

1.222 shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting:
het huisvesten van legale werknemers van bedrijven, die tijdelijk in Nederland verblijven.

1.223 speelautomaat:
een toestel, ingericht voor de beoefening van een spel, dat bestaat uit een door de speler in werking gesteld mechanisch, elektrisch of elektronisch proces, waarbij het resultaat kan leiden tot middellijke of onmiddellijke uitkering van prijzen of premies, daaronder begrepen het recht om gratis verder te spelen.

1.224 speelautomatenhal:
een inrichting of deel van een inrichting, waar bezoekers op speelautomaten, niet zijnde behendigheidsautomaten spelen, als bedoeld in artikel 30c, eerste lid, onder b Wet op de kansspelen.

1.225 speelvoorziening:
een speelplek die met één of meerdere speeltoestellen is ingericht voor de leeftijdscategorie tot circa 12 jaar.

1.226 sport- en/of speelvoorziening:
Een plek die is ingericht als sportvoorziening of als speelvoorziening. Hieronder worden onder andere verstaan: speeltuinen, tennisclubs, voetbalclubs, jeugdverenigingen en schutterijen,

waarbij:

a. in het geval van speelvoorzieningen:
   - één of meerdere speelvoorziening(en) aanwezig is/zijn voor de leeftijdscategorie tot en met 12 jaar;
   - commerciële speelvoorzieningen zijn uitgesloten.
b. in het geval van sportvoorzieningen:
   - golfbanen zijn uitgesloten.

1.227 stallingsruimte:
een gebouw voor het stallen van landbouwvoertuigen en materialen e.d. ten behoeve van het beheer en onderhoud van het landgoed.

1.228 standplaats:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.229 stedenbouwkundige waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied (tot uitdrukking komend in de bouwmassa, hoogtematen, dakvorm en gevelopbouw).



1.230 stroomvoerend rivierbed:
de gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivier de Maas onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen en die worden begrensd door het zomerbed en het gebeid dat voorzien is van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed'.

1.231 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg:
de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 die op 7 juli 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren, of diens rechtsopvolger.

1.232 Structuurvisie Echt-Susteren 2025
de Structuurvisie Echt-Susteren 2025, zoals vastgesteld op 31 mei 2018.

1.233 supermarkt:
een zelfbedieningszaak in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden inclusief versartikelen zoals groentenmbrood, vlees en zuivelproducten.

1.234 teeltondersteunende voorzieningen:
voorzieningen/constructies met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel het vervroegen als het verlaten van de teelt ten opzichte van de normale open teelt en/of het beschermen van het gewas tegen weersinvloeden, ziekten en plagen hetgeen leidt tot een beter kwaliteit van het product. De teeltondersteunende voorzieningen dienen ter ondersteuning van de vollegrondsteelt.

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

1.236 tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders:
het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten.

1.237 tijdelijke maatschappelijke voorzieningen:
tijdelijke voorzieningen voor educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs- en religieuze functies, alsmede voor kinderopvang, daklozenopvang, opvang van asielzoekers en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening.

1.238 tijdelijke teeltondersteunende voorziening:
teeltondersteunende voorzieningen die korter dan 6 maanden, al dan niet aaneengesloten in het jaar aanwezig zijn.

1.239 tijdelijke voorzieningen:
onder tijdelijke voorzieningen worden onder andere begrepen: tijdelijke geluidbeperkende constructies in de vorm van zeecontainers en/of grondwallen, kantoorunits, opslagloodsen en werkplaatsen, transportfaciliteiten, ongelijkvloerse kruisingen, verwerkingsbekkens, ringdijken, tijdelijke gronddepots, tijdelijke invaarten, loskades, werkwegen en watergangen. Deze bouwwerken, werken en werkzaamheden zijn noodzakelijk ten behoeve van het project Grensmaas ter bevordering van een goede aan-en afvoer, verwerking en opslag van grondstoffen, dekgronden en van materiaal ter afwerking van de te ontgraven gebieden, het behoud van het woon- en leefmilieu en het in stand houden van de bereikbaarheid en in het kader van directievoering en uitvoering.

1.240 toeleverende en ondersteunende bedrijven voor de automotive industrie:
bedrijven waarvan de bedrijfsactiviteiten zijn gericht op het produceren of assembleren van onderdelen ten behoeve van de automotive industrie of op het verrichten van ondersteunende activiteiten voor de automotive industrie, waaronder logistieke activiteiten, het transport van geproduceerde motorvoertuigen en het opslaan en distribueren van grondstoffen en materialen die worden gebruikt in de automotive industrie.

1.241 toename van stikstofemissie en stikstofdepositie:

a. er is sprake van een toename van stikstofemissie van gronden en bouwwerken wanneer de emissie N/kg/jaar* meer bedraagt dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken.
b. er is sprake van een toename van stikstofemissie van gronden en bouwwerken behorend tot het bouwvlak wanneer de emissie N/kg/jaar meer bedraagt dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken behorend tot het bouwvlak.
c. indien een gelijkblijvende of een afname van emissie gronden en bouwwerken een hogere stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied, dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie.
d. indien een gelijkblijvende of een afname van emissie gronden en bouwwerken behorend tot het bouwvlak een hogere stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie.
e. als uitzondering op lid a, lid b, lid c en lid d van deze bepaling geldt het volgende: Er is geen sprake van een toename van stikstofemissie wanneer er sprake is van één van de volgende situaties:
    1. de emissie N/kg/jaar afkomstig van het agrarisch bedrijf bedraagt niet meer dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in lid a of c of het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting als bedoeld in lid b of d conform een ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 en/of artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming, en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, dan wel een verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 of met toepassing van de overeenkomstige regeling uit de Wet natuurbescherming dan wel onder toepassing van artikel 2.2aa Bor juncto artikel 2.1 lid 1 onder i Wabo is verleend en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt. Hieronder wordt begrepen de vergunning als opgenomen in de bijlage 100 (Vergunning natuurbescherming Abdij Lilbosch) bij de regels.
    2. het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld onder a en c of het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot het bouwvlak als bedoeld onder b en d veroorzaakt een stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting minder dan 0,05 mol per hectare per jaar bedraagt.**

* wanneer in deze regels 'emissie N/kg/jaar' wordt gebruikt, wordt de hiervan onderdeel uitmakende hoofdletter 'N' bedoeld als verzamelnaam voor NH3 en NOx.
** dit betekent rekenkundig een stikstofbijdrage die nihil is.



1.242 trainingsterrein:
terrein, ingericht en aangelegd voor het trainen van (spring)paarden en het houden van evenementen, gericht op de paardensport.

1.243 tribune:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal drie wanden en voorzien van een gesloten dak, ten behoeve van het bijwonen van sportactiviteiten.

1.244 tuincentrum:
detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen te koop worden aangeboden.

1.245 twee-aan-eengebouwde woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.246 uitvaartcentrum:
een plaats waar het geheel van de handelingen en plechtigheden (begrafenis of crematie) na het overlijden van een persoon wordt geregeld en/of gehouden.

1.247 veehouderijbebouwing:
agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van stallen, waarin dieren gehouden kunnen worden, ten behoeve van de veehouderij; dit in tegenstelling tot overige agrarische bedrijfsgebouwen zoals werktuigloodsen, sleufsilo's, voerplaten, mestsilo's, mestvergistingsinstallaties en uitpandige luchtwassers.

1.248 verkoopvloeroppervlak:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke overdekte winkelruimte ten behoeve van de detailhandel; dit is het netto vloeroppervlak.

1.249 verwantschap in de eerste graad:
verwantschap in de eerste graad, zijnde ouders en kinderen, waaronder tevens adoptie- of pleegouders en/of -kinderen worden verstaan.

1.250 voederberging:
overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarin voer is opgeslagen voor dieren met als doel de instandhouding van het wild.

1.251 voederruif:
schuinstaand voederrek voor dieren ten behoeve van de instandhouding van het wild.

1.252 volwaardig (agrarisch) bedrijf:
een (agrarisch) bedrijf met tenminste de arbeidsomvang van een volwaardige arbeidskracht en een zodanige bedrijfsomvang (overeenkomstig de normen voor Standaardopbrengst en Standaardverdiencapaciteit) dat de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is gewaarborgd.

1.253 voor stikstofgevoelige habitats:
stikstofgevoelig habitattypen of leefgebiedtypen binnen Natura2000-gebieden waarbij de Kritische Depositie Waarde (KDW) wordt overschreden of er sprake is van een naderende overschrijding (KDW minus 70 mol N/ha/jr), zoals opgenomen in de meest actuele versie van de het wettelijk voorgeschreven rekenmodel AERIUS Calculator en beschikbaar op http://www.aerius.nl/ of een eventuele wettelijk bepaalde opvolger van dat rekenmodel.



1.254 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.255 voorgevel:
de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.256 voorgevellijn:
de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.257 voorgevelrooilijn:
denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan danwel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.

1.258 voorzieningen van algemeen nut:
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.259 Wabo:
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.260 waterbergend vermogen:
het vermogen tot opvang en/of transport van water.

1.261 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.

1.262 werk:
een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.263 werkzaamheid:
op zich staande activiteiten al dan niet ter uitvoering van een werk, zoals bestraten, beplanten, dempen van sloten, ploegen, heien en dergelijke.

1.264 wet/wettelijke regelingen:
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., worden de regelingen bedoeld zoals deze luidden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.265 winkel:
een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

1.266 winkelverkoopvloeroppervlak (wvo):
winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

1.267 winkelvloeroppervlak:
het totale vloeroppervlak van de overdekte verkoopruimten die bedoeld zijn voor het publiek en direct samenhangen met de verkoop.



1.268 wonen:
het wonen in een woning; hieronder wordt ook inwoning verstaan.

1.269 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.270 (planologisch geregelde) woonfunctie:
een woning binnen een woonbestemming dan wel een woning die in de regels en/of op de verbeelding als zodanig is aangeduid.

1.271 woonunit:
een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen.

1.272 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

1.273 ijssalon:
een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel waarbij het accent gelegen is op het verstrekken van ijs en waarbij het verstrekken van dranken daaraan ondergeschikt is.

1.274 zeer kwetsbare objecten:

a. een woonfunctie voor 24-uurszorg;
b. een bijeenkomstfunctie:
    1. voor kinderopvang; of
    2. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
c. een celfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
d. een gezondheidszorgfunctie met een bedgebied; of
e. een onderwijsfunctie:
    1. voor basisschoolonderwijs; of
    2. voor onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking.

1.275 zelfbedieningsgroothandel:
het op basis van zelfbediening te koop aanbieden en verkopen van uitgestalde goederen aan wederverkopers en instellingen, dan wel aan personen die deze goederen in een door hen gedreven onderneming bedrijfsmatig aanwenden.

1.276 zelfstandige woonruimte
een woning met een eigen toegang en met een eigen was- en kookgelegenheid en toilet.

1.277 zolder:
zolder onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

1.278 zomerbed:
de oppervlakte die bij regulier hoog zomerwater door de rivier wordt ingenomen.

1.279 zoneringsplichtige inrichtingen:
inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2.1, sub 3, van het Besluit omgevingsrecht.



1.280 zonnepark
een voorziening voor het opwekken van elektrische energie uit zonlicht, bestaande uit een maaiveld-opstelling van zonnepanelen gemonteerd op ondersteunende frames, samen met alle voor deze voorziening noodzakelijke installaties en bouwwerken.

1.281 zorgplaats:
niet-zelfstandige wooneenheid, voor verzorgd wonen, waarbij extramurale verzorging, verpleging, en/of begeleiding vanuit een professionele zorgverlenende organisatie wordt geboden.

1.282 zorgwoning:
een zelfstandige woning of wooneenheid die minimaal voldoet aan de bouwtechnische eisen van verzorgd wonen (waaronder rolstoel toe- en doorgankelijkheid) en die wordt bewoond door één huishouden, waarvan minimaal één persoon langdurige zorg ontvangt vanuit de Zorgverzekeringswet of een WLZ-indicatie., waarbij verzilvering plaatsvindt middels VPT/MPT of vanuit vergelijkbare wetgeving op het gebied van zorg aan huis, wanneer de termen WLZ en/of VPT/MPT/PGB worden vervangen. Zorg is 24/7 aanwezig of tenminste gegarandeerd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de loodrechte afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk.

2.2 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

a. vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen', zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. wordt de bouwhoogte van bouwwerken binnen de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

2.5 de breedte, diepte c.q. lengte van bouwwerken:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Bij een zogenaamde Mansardekap of "Franse kap", waarbij de dakvlakken geknikt zijn, de hoek van het horizontale vlak en het vlak door de goot- en de noklijn.

2.7 de geluidbelasting:

a. de energetisch gemiddelde etmaalwaarde wordt berekend volgens module C van de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (1999);
b. de geluidbelasting wordt berekend met rekenmodel 'Toetsmodel De Loop 2012, 2e herziening' in het rekenprogramma Geomilieu versie V4.40, waarbij gebruik gemaakt wordt van de invoergegevens zoals opgenomen in bijlage 47 (Rekenmodel De Loop).

2.8 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.
Bij een zogenaamd lessenaarsdak geldt het hoogste snijpunt tussen dakvlak en gevel als goothoogte.

2.9 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.



2.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
loodrecht vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:

a. voor bouwwerken met wanden: 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;
b. voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): de overdekte grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak).

2.12 bruto vloeroppervlak:
de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een bouwwerk, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

2.13 ondergeschikte bouwdelen:
bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt. Tevens worden hieronder gevelisolerende of andere duurzaamheidsmaatregelen verstaan, mits de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt.

2.14 peil:

a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor een woonwagen, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van de bestaande verharding van de standplaats;
d. voor een bouwwerk ten behoeve van spoorwegdoeleinden: de bovenkant van de spoorstaaf.



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'akkerbouw';
c. behoud en bescherming van steilranden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - steilrand';
d. behoud en bescherming onverharde en halfverharde wegen;
e. landschapswaarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden';
f. natuur- en landschapswaarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - natuur- en landschapswaarden';
g. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - natuur- en landschapswaarden';
h. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande ecologische en natuurwaarden van Natura2000-gebieden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - natuur- en landschapswaarden';
i. een zonnepark, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zonnepark;
j. een inkoopstation ten behoeve van een zonnepark, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - inkoopstation';
k. een teeltveld voorzien van zonnepanelen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - teeltveld met zonnepanelen';
l. een informatievoorziening met buitenterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - informatievoorziening';
m. intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'reconstructiewetzone - zonering intensieve veehouderij', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' de oppervlakte van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
n. intensieve veehouderij met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan in de vorm van een varkenshouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - varkenshouderij';
o. de uitoefening van een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij';
p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - Abdij Lilbosch', zijn de volgende functies van toepassing:
    1. bedrijfswoning
       ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.
    2. abdijwinkel
       ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', is ondersteunende detailhandel ten behoeve van deze bestemming alsmede de belendende bestemming 'Maatschappelijk' in de bestaande omvang toegestaan.
    3. toegestane diersoorten en dieraantallen Abdij Lilbosch
       Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', gelden de volgende toegestane diersoorten en hierbij maximaal toegestane veebezetting:
        i. scharrelvleesvarkens: 262;
        ii. gespeende biggen:197;



iii. kraamzeugen 6;
iv. guste en dragende zeugen 24;
v. opfokzeugen 7;
vi. dekberen 1;
vii. zoogkoeien ouder dan 2 jaar: 2;
viii. vrouwelijk jongvee tot 2 jaar: 2.

Hierbij geldt dat de diersoorten en dieraantallen als bedoeld onder:
- onder i t/m vi mogen worden gehuisvest ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veehouderijbebouwing';
- onder vii en viii mogen worden gehuisvest ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veehouderijbebouwing grondgebonden vee'.

4. voorwaardelijke verplichting mitigerende maatregelen vleermuizen
Het bouwen en gebruiken van het deel van het bouwvlak:
- het is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de mitigerende maatregelen in verband met vleermuizen als vermeld in de bijlage 100 (Vergunning Wet Natuurbescherming locatie Abdij Lilbosch) worden instandgehouden;

q. het opwekken van zonne-energie voor eigen gebruik door zonnepanelen met de daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
r. het trekken en kweken van planten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
s. een agrarisch nevenbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch nevenbedrijf';
t. een nevenactiviteit paardrijlessen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen enkel paardrijlessen gegeven worden aan de eigenaren van de in africhting zijnde, op de opfok gestalde paarden. Er mogen maximaal 10 paardrijlessen gegeven per week.
u. een gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
v. een paardenstal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – paardenstal’;
w. een paardenbak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapswaarden - paardenbak';
x. een tuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw';
y. een tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
z. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
aa een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling 1';
ab een caravanstalling tot een maximale oppervlakte van 500 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling 2';
ac een caravanstalling tot een maximale oppervlakte van 475 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling 3';
ad een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - minicamping 1’;
ae een minicamping met maximaal 10 kampeerplaatsen met dien verstande dat gedurende de seizoensperiode van 15 maart t/m 31 oktober maximaal 15 kampeerplaatsen zijn toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - minicamping 2’;
af een minicamping met maximaal 15 kampeerplaatsen en 6 recreatieappartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - minicamping 3’;
ag een minicamping met maximaal 15 kampeerplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - minicamping 4’;
ah een recreatiewoning met paardenverblijf, uitlsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - recreatiewoning met paardenverblijf';



ai een onderkomen voor seizoensarbeiders, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-seizoensarbeiders';
aj huisvesting voor seizoensarbeiders en een landwinkel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting seizoensarbeiders en landwinkel';
ak huisvesting voor arbeidsmigranten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten 1';
al huisvesting voor maximaal 40 arbeidsmigranten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten 2';
am huisvesting voor 104 arbeidsmigranten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten 3';
an huisvesting voor maximaal 5 arbeidsmigranten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting arbeidsmigranten 4';
ao ontsluiting van de aangrenzende gronden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 1';
ap een hondenkennel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-hondenkennel';
aq een hondenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-hondenpension';
ar het bieden van onderdak en het verblijf van dieren toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenverblijf';
as een hondensportvereniging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondensportvereniging';
at een zorgboerderij met theetuin waarbij de theetuin geopend mag zijn van 1 april t/m 1 oktober op werkdagen van 09.00 tot 16.00 uur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgboerderij 1';
au een zorgboerderij (therapeutisch paardrijden t.b.v. de zorgfunctie en logeerruimte t.b.v. de zorgfunctie in het zorggebouw), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgboerderij 2';
av een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgboerderij 3';
aw een hulp- en nevenbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulp- en nevenbedrijf - 1';
ax een hulp- en nevenbedrijf met een maximale verkoopruimte van 200 m² ten behoeve van detailhandel in agrarische producten en voedermiddelen die al dan niet op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulp- en nevenbedrijf - 2'. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend.
ay een boerderijwinkel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boerderijwinkel';
az een boerderijterras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boerderijterras';
ba kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang';
bb een kinderopvang tot een maximale oppervlakte van 60 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang 1';
bc een bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
bd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat:
    1. uitsluitend detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn



bewerkt. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend;
2. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit uitsluitend is toegestaan binnen de bestaande bebouwing en het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 200 m²;

be kunstwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kunstwerk';

bf een trainingsterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – trainingsterrein', met dien verstande dat dit uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van de activiteiten die behoren bij Leenderdwarsstraat 1-5, waarbij voor het gebruik ten behoeve van een (hippisch) evenement de beperkingen gelden zoals opgenomen in artikel 41 lid 1 sub v en voor het gebruik tijdens (trainings)wedstrijden de beperkingen gelden zoals opgenomen in artikel 41 lid 1 sub v;

bg tijdelijke parkeergelegenheid tijdens en ten behoeve van een (hippisch) evenement en trainingsbijeenkomst/-wedstrijd op de locatie Molenweg 42a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - tijdelijk parkeerterrein 1';

bh tijdelijke parkeergelegenheid tijdens en ten behoeve van een (hippisch) evenement en trainingsbijeenkomst/-wedstrijd op de locatie Leenderdwarsstraat 1 - 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - tijdelijk parkeerterrein 2';

bi de tijdelijke stalling van paarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij 2', met dien verstande dat:
1. maximaal 90 boxen voor de stalling van paarden zijn toegestaan;
2. tevens een kantoorruimte ten behoeve van het bedrijf is toegestaan;
3. tevens een wasplaats voor vrachtwagens is toegestaan;
4. tevens de daarbij behorende voorzieningen zoals verhardingen en parkeerplaatsen ten behoeve van het transport van paarden zijn toegestaan;

bj het kweken van aardbeien op stellingen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen’, met dien verstande dat de teeltondersteunende voorzieningen in de maanden november tot en met maart niet overkapt/bedekt mogen zijn met plastic;

bk een modelvliegtuigbaan, ter plaatse van de aanduiding 'modelvliegtuigbaan';

bl zandpiste, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zandpiste';

bm een groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – groepsaccommodatie’;

bn een groepsaccommodatie voor maximaal 30 personen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - groepsaccommodatie 2';

bo be- en verwerking van mest, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestverwerking';

bp woonruimtes inclusief wasruimte (t.b.v. derden) en gelieerd aan de bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 60 m² op de eerste verdieping op het perceel aan de Boekhorstweg 2;

bq woonruimtes (t.b.v. derden) en gelieerd aan de bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 130 m² op de begane grond en 190 m² op de eerste verdieping in de bedrijfswoning op het perceel aan de Boekhorstweg 3;

br woonruimtes (t.b.v. derden) en gelieerd aan de bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 130 m² op de begane grond en 190 m² op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - woonruimtes';

bs ondergeschikte horeca in de vorm van een koffiezaak met terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca', met dien verstande dat deze horecagelegenheid enkel geopend mag zijn in de periode van 1 april tot en met 31 augustus in het weekend en op feestdagen tussen 11.00 en 17.00 uur;

bt een plattelandswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning’;

bu opslag 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 1';

bv buitenactiviteiten behorende bij een wellnessinstituut, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - wellnessinstituut';



bw een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
bx een stroomgeleidingsdam, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - stroomgeleidingsdam';
by water in de vorm van overkluisde watergangen, ter plaatse van de aanduiding 'water';
bz ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij 1' zijn tevens de volgende functies toegestaan:
    1. het insemineren van paarden;
    2. het winnen en transplanteren van onder andere eicellen en embryo's van paarden en de opslag/bewaring daarvan, alsmede het uitvoeren van onderzoeken ten behoeve van deze activiteiten;
    3. het houden van draagmerries;
ca waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen ter plaatse van de aanduiding ‘waterberging’;
cb waterretentie, natuurvriendelijke oevers en het onderhouden van de waterloop voor zover de gronden zijn gelegen binnen 5 m van de bestemming 'Water';
cc ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' voor de instandhouding en bescherming van (een) beeldbepalend(e) pand(en);
cd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' voor de bescherming van de aanwezige monumentale waarden;
ce voorzieningen van algemeen nut zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorzieningen e.d., ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
cf behoud en ontwikkeling van ecologische waarden;
cg behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande ecologische en natuurwaarden van Natura 2000-gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Nederland';
ch zend-/ontvangstinstallaties, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
ci ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - compensatieplan' zijn de gronden bestemd voor het compensatieplan zoals opgenomen als bijlage 94 (Compensatie Bovenste Eind);

met de daarbij behorende:

cj nutsvoorzieningen;
ck inritten, erven en terreinen;
cl erfbeplanting;
cm tuinen bij bedrijfswoningen;
cn wegen en paden;
co water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Op de gronden als bedoeld in artikel 3 lid 1 mogen de onderstaande bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd:

a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande veestallen zijn toegestaan;
b. bedrijfswoning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met in achtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 1;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - Abdij Lilbosch' geden de volgende bouwregels:
    1. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - veehouderijbebouwing' en 'specifieke bouwaanduiding - veehouderijbebouwing



grondgebonden vee' veehouderijbebouwing is toegestaan met een maximum oppervlakte overeenkomstig de aanduiding 'maximum oppervlakte veehouderijbebouwing (m²)';
2. overige agrarische bedrijfsgebouwen zijn toegestaan met een maximum oppervlakte overeenkomstig de aanduiding 'maximum oppervlakte overige agrarische bebouwing (m²)';
3. bebouwing ten behoeve van de abdijwinkel alleen is toegestaan in de bestaande bruto vloeroppervlak.

d. paardenbakken tot een oppervlakte van 1.200 m²;
e. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen mestplaten, hooibergen, mestsilo's, sleufsilo's, voedersilo's, kuilvoeropslag e.d.;
f. teeltondersteunende voorzieningen;
g. kassen;
h. één boomhut ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - boomhut'.

3.2.2 Toegestane bouwwerken binnen de gehele bestemming

Binnen de gehele bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. schuilgelegenheden, met dien verstande dat:
   1. bestaande schuilgelegenheden zijn toegestaan, mits de schuilgelegenheden op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
   2. de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuilhut', mits de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
b. bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen;
c. gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's, abri's, schakelstations, meet- en regelstations;
d. teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend in de vorm van afdekfolie en minitunnels;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals paardenbakken, mestplaten, sleufsilo's, kuilvoeropslag e.d., ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde';
f. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding en niet zijnde de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 3 lid 2.1 sub e;
g. bouwwerken ten behoeve van het zonnepark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen' en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - teeltveld met zonnepanelen';
h. bouwwerken ten behoeve van de informatievoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - informatievoorziening';
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1':
   1. een stallingsruimte;
   2. gebouwen, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit met gebruik van zonnepanelen;
   3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.3 Toegestane bouwwerken binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-hondensportvereniging'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondensportvereniging' mogen per deelgebied de volgende bouwwerken worden gebouwd:

a. een bestaand verenigingsgebouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verenigingsgebouw', met dien verstande dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt;



b. overige bebouwing conform onderstaande tabel:

Bouwaanduiding	**Gebouwen t.b.v. opslag**	**Aantal lichtmasten**	**Erfafscheidingen**	**Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde**
specifieke bouwaanduiding – deelgebied 1	max. oppervlakte 25 m²	1	max. bouwhoogte 2 meter	max. bouwhoogte 3 meter max. oppervlakte 20 m²
specifieke bouwaanduiding – deelgebied 2	geen	2		
specifieke bouwaanduiding – deelgebied 3	max. oppervlakte 25 m²	3		
specifieke bouwaanduiding – deelgebied 4	max. oppervlakte 25 m²	4		

3.2.4 Toegestane bouwwerken binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschapswaarden - zonnepark'

Ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke vorm van agrarisch - zonnepark’ zijn voor de vijf zonneparken de volgende bouwmogelijkheden toegestaan:

	Putbroekerbosweg		**Maasbrachterweg**		**Groensebos**		**Dominicusweg**		**Bosserheide**	
Bouwwerken	*Max bouwh (m)*	*Max opp (m²)*	*Max bouwh (m)*	*Max opp (m²)*	*Max bouwh (m)*	*Max opp (m²)*	*Max bouwh (m)*	*Max opp (m²)*	*Max bouwh (m)*	*Max opp (m²)*
Constructies met zonnepanelen	2,0	nvt	2,0	nvt	1,9	nvt	1,8	nvt	1,8	nvt
Constructies met zonnepanelen t.p.v. de aanduiding ‘teeltveld met zonnepanelen’	nvt	nvt	nvt	nvt	2,6	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Transformatorstations, onder-stations, omvormers, opslag-containers en inkoopstations voor zover niet specifiek aangeduid, ondersteunend aan zonnepark	3,6**	25** p.st.	4,0	25 p.st*	4,0	25 p.st./ max 150 m²	3,5	25 p.st./ max 150 m²	3,5	25 p.st./ max 150 m²
Informatievoorziening ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – informatie-voorziening'	nvt	nvt	nvt	nvt	3,5	32 m²	nvt	nvt	nvt	nvt
Bouwwerken ten behoeve van de	nvt	nvt	nvt	nvt	3,0 ****	15 m²	nvt	nvt	nvt	nvt

informatievoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – informatie-voorziening'										
Palen t.b.v. beveiligingscamera's	3,0	nvt	3,0	nvt	3,0	nvt	6,0	nvt	6,0	nvt
Inkoopstations voor zover specifiek aangeduid***	nvt	nvt	4,0	25 p.st*	nvt	nvt	3,5	55	3,5	55
Teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van afdekfolie en minitunnels	0,5	nvt	0,5	nvt	0,5	nvt	0,5	nvt	0,5	nvt
Erf- en terreinafscheidingen	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt
Overkappingen	2,0	40m² /ha	2,0	40m² /ha	2,0	40m² /ha	2,0	40m² /ha	2,0	40m² /ha
Bouwwerken geen gebouwen zijnde behorende bij de bestemming zoals zitbanken en wegwijzers e.d.	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt	2,0	nvt

** bebouwing van transformatorstations e.d. t.b.v. het zonnepark + inkoopstations + nutsvoorzieningen samen max 75 m²*
*** niet toegestaan op gronden met gebiedsaanduiding 'overige zone – geen transformatorstations, onderstations en opslagcontainers'*
**** uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - inkoopstation'*
***** waarbij de goothoogte maximaal 2,0 meter mag bedragen.*

3.2.5 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 3 lid 2.1 en artikel 3 lid 2.2 gelden de volgende regels:

a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**
Bedrijfsgebouwen	7,7	13,3	Geen beperking	Geen beperking
Bedrijfsgebouwen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - Abdij Lilbosch'	7,7	13,2	de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen dient te voldoen aan het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 onder c.	Geen beperking
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750
Bedrijfswoning binnen de aanduiding 'specifieke	6	10	de oppervlakte van de	1000

vorm van agrarisch - Abdij Lilbosch'			aanduiding 'bedrijfswoning'	
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m^2 bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m^2.	Geen beperking
Bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 1'	3,3	5,5	Geen beperking	Geen beperking
Zonnepanelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen'	n.v.t.	2,0	Geen beperking	n.v.t.
Een bouwwerk ten behoeve van een inkoopstation ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - inkoopstation'	n.v.t.	3,5	Maximaal 55 m^2	n.v.t.
Een bouwwerk ten behoeve van de informatievoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - informatievoorziening'	2	3	In totaal bedraagt de oppervlakte niet meer dan 15 m^2	Geen beperking
Bouwwerken voor onderhoud en nutsvoorzieningen, waaronder transformatorstations, onderstations, omvormers en inkoopstations al dan niet ondersteunend aan het zonnepark.	4	4	Maximaal 25 m^2 per voorziening. In totaal bedraagt de oppervlakte niet meer dan 75 m^2	Geen beperking
Teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	4	Geen beperking	n.v.t.
Teeltondersteunende voorzieningen, in de vorm van afdekfolie en minitunnels	n.v.t.	0,5	Geen beperking	n.v.t.



Teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen'	n.v.t.	2,8	Geen beperking	n.v.t.
Kassen	n.v.t.	7	1.000	n.v.t.
Sleufsilo's, mestopslagplaatsen e.d.	n.v.t.	6	Geen beperking	Geen beperking
Boomhutten	n.v.t.	6	10	30
Hooibergen, voedersilo's e.d.	n.v.t.	15	Geen beperking	Geen beperking
Erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	1,50	n.v.t.	n.v.t.
Gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's, abri's, schakelstations, meet- en regelstations	2,7	3,5	15	Geen beperking
Gebouwen van openbaar nut en gebouwen t.b.v. het opwekken van energie d.m.v. het omzetten van zonlicht in elektriciteit met gebruik van zonnepanelen	2,7	3,5	30	Geen beperking
Stallingsruimte	6	6	200	n.v.t.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding	n.v.t.	2, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de openbare verkeersverlichting niet meer dan 6 mag bedragen.	Geen beperking	Geen beperking
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde'	n.v.t.	8	Geen beperking	Geen beperking
Overkappingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	2	40 m^2 per ha	Geen beperking



Kunstwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kunstwerk'	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	2, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - Abdij Lilbosch' de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van een ooievaarsnest 10m mag bedragen.	n.v.t.	n.v.t.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde t.b.v. het opwekken van energie d.m.v. het omzetten van zonlicht in elektriciteit met gebruik van zonnepanelen , uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding -1‘	n.v.t.	n.v.t.	2.200 m²	n.v.t.

b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

3.3 Nadere eisen

a. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de landschappelijke en ruimtelijke inpassing, zoals is bedoeld in artikel 3 lid 2, van de uitbreiding van de agrarische bebouwing binnen het bouwvlak;
b. burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de bouwregels nadere eisen stellen ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, ter voorkoming van aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
c. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van waarborging van de brandveiligheid, rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen en overige nadere eisen ten aanzien van externe veiligheid in het algemeen, bijvoorbeeld ten aanzien van de oriëntatie van gebouwen en toegang en vluchtwegen, de bereikbaarheid van het perceel en bouwkundige maatregelen ter beperking van de effecten van bijvoorbeeld een ongeval met gevaarlijke stoffen, alsmede ter voorkoming van hoge personendichtheden.



3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Overschrijden van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak en het veranderen van de vorm van het bouwvlak voor het bouwen van bouwwerken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak;
b. de overschrijding voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' uitsluitend is toegestaan in verband met de wettelijke eisen in het kader van het dierenwelzijn, zonder vergroting van het aantal dieren en indien de inbreidingsmogelijkheden op het bouwvlak hiervoor niet benut kunnen worden;
c. de overschrijding en de vormverandering dient aantoonbaar noodzakelijk te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
d. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
e. aangrenzende natuur- en landschapswaarden door de overschrijding en de vormverandering niet onevenredig worden aangetast;
f. de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN/Natuurnetwerk Limburg mogen niet worden aangetast;
g. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
h. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
    1. de milieusituatie;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    4. het landschaps- en bebouwingsbeeld.

3.4.2 Het bouwen van veestallen binnen het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 ten behoeve van het bouwen van veestallen binnen het bouwvlak, mits is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied.

3.4.3 Het bouwen van dierenverblijven binnen het bouwvlak

a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 ten behoeve van het bouwen van dierenverblijven binnen het bouwvlak, mits:
    1. is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied;
    2. is aangetoond dat dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg heeft;
b. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan niet worden verleend voor het bouwen van nieuwe dierenverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag 1'.

3.4.4 Schuilgelegenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in de bouwregels van de bestemming ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden, onder de volgende voorwaarden:



a. de schuilhut is noodzakelijk uit het oogpunt van dierenwelzijn;
b. per perceel één gebouw is toegestaan als schuilgelegenheid;
c. de oppervlakte bij een:
    1. perceelsgrootte tot 1.000 m² bedraagt maximaal 30 m²;
    2. perceelsgrootte 1.000 - 5.000 m² bedraagt maximaal 40 m²;
    3. perceelsgrootte > 5.000 m² bedraagt maximaal 50 m²,
d. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
e. de aanwezige landschappelijke- en natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast;
f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
g. de landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de schuilgelegenheid dient op een zorgvuldige wijze plaats te vinden, rekening houdend met de kenmerken van het landschapstype waarin het perceel gelegen is, en met dien verstande dat in de schuilgelegenheid tevens, ondergeschikt aan de schuilfunctie voor dieren, opslag is toegestaan van voer en aan het agrarisch gebruik gerelateerde goederen en apparatuur.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied':

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de schuilgelegenheid is noodzakelijk uit het oogpunt van dierenwelzijn.
b. de schuilgelegenheid wordt uitsluitend gebruikt voor hobbymatig (agrarisch) gebruik.
c. het perceelsoppervlak bedraagt minimaal 5.000 m² en grenst niet aan het huisperceel van de eigenaar.
d. de schuilgelegenheid wordt aan de rand van perceel opgericht.
e. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
f. één wand van de schuilgelenheid dient open te zijn.
g. de landschappelijke- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
h. de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Limburg mogen niet worden aangetast.
i. er mag geen buitenopslag plaatsvinden.
j. de schuilgelegenheid mag niet worden voorzien van bouwwerken, zoals een rijbak, stapmolen, stro- en hooiopslag en parkeerplaats voor een paardentrailer.
k. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2.

3.4.5 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen direct aansluitend aan het bouwvlak te worden gerealiseerd, tenzij is aangetoond dat er geen mogelijkheden zijn om teeltondersteunende voorzieningen direct aansluitend aan het bouwvlak te realiseren.
b. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn en na afloop geheel worden verwijderd.
c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;



d. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan in de beekdalen zoals zijn weergegeven in de Structuurvisie Echt-Susteren 2025.

3.4.6 Hagelnetten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 ten behoeve van het oprichten van hagelnetten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. hagelnetten niet zijn toegestaan in de beekdalen;
b. de hagelnetten dienen landschappelijk te worden ingepast. Dit betekent in ieder geval dat netten niet mogen doorlopen tot aan de grond en voorts dat er randvoorwaarden kunnen worden gesteld aan de zichtbaarheid van de hagelnetten. Bij het toetsen van de toelaatbaarheid zijn, mede met het oog op de zichtbaarheid, de volgende aspecten van belang:
    1. zicht op de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
    2. beschrijving van de locaties waar de hagelnetten geplaatst worden;
    3. de aanwezigheid van de reeds aanwezige beplanting, windschermen of bosjes;
    4. invloed van het reliëf op de zichtbaarheid;
    5. het gebruikte (constructie)materiaal voor de netten;
    6. de aangevraagde oppervlakte hagelnetten;
    7. de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing.
c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies;
d. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond.

3.4.7 Hoogzitten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 voor het bouwen van een hoogzit ten behoeve van de uitoefening van de jacht of natuurstudie, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

3.4.8 Voederbergingen of voederruiven

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 voor het bouwen van een voederberging of voederruif voor de instandhouding van het wild, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt;
b. de inhoud niet meer dan 3 m³ bedraagt.

3.4.9 Uitbreiden woning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.5 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de woning en de bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.;
b. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is;
c. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
d. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.



3.4.10 Hogere bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.5 ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak tot ten hoogste 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. De grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met de bestemming;
b. De erfafscheidingen mogen niet gesloten zijn;
c. De landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
d. De wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN mogen niet worden aangetast;
e. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
b. het gebruik van gronden als volkstuin;
c. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
d. seksuele dienstverlening;
e. permanente bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van bedrijfswoningen), en recreatieve verblijven (bv. vakantieappartement/vakantiewoning) betreft;
f. het beoefenen van lawaaisporten;
g. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
h. het stallen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen buiten het bouwvlak;
i. een risicovolle inrichting;
j. de inname van mest van derden en bewerking van mest van derden, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestverwerking';
k. een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden en bouwwerken;
l. het bouwen van veestallen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting 3', is alleen toegestaan als wordt aangetoond dat de emissie van ammoniak niet de vergunde ammoniakemissie op basis van de verleende Wnb-vergunning (nr.: 2015-1195), te weten 1.212,0 kg. NH_3/jaar overschrijdt. Met deze maximale hoeveelheid ammoniak wordt tevens de maximale omvang van de veestapel vastgelegd;
m. overeenkomstig de in artikel 3 lid 1 sub i opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 31 (Landschapsplan zonnepark Maasbrachterweg) van de regels opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
    1. in afwijking van het bepaalde onder m. mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 3 lid 1 sub i opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na in gebruik name van het zonnepark, waarbij duurzame energie wordt opgewekt, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 31 (Landschapsplan zonnepark Maasbrachterweg) van de regels opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.



3.5.2 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

3.5.3 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (Lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

3.5.4 Afhankelijke woonruimte (inwoning)

3.5.4.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in bestaande bebouwing binnen de bedrijfswoning.

3.5.4.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

3.5.4.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

3.5.5 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed &



breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

3.5.6 Internetwinkels

3.5.6.1 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
    6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
    7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

3.5.6.2 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:



a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

3.5.7 Compensatieplan (voorwaardelijke verplichting)

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – compensatieplan’ overeenkomstig de bepalingen in artikel 3 lid 1 en artikel 3 lid 2 slechts toegestaan als het compensatieplan binnen 2 jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

3.5.8 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting)

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan en is gebruik en bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 3 lid 1 en artikel 3 lid 2 slechts toegestaan als de landschappelijke inpassing binnen 2 jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning, of voor zover geen omgevingsvergunning in de zin van de Wabo is vereist binnen 2 jaar na realisatie van de bebouwing, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden ter plaatse van:

a. de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen’ overeenkomstig bijlage 35 (Landschappelijk inpassingsplan 2e Heiweg ongenummerd);
b. het perceel Daalweg 38 overeenkomstig bijlage 36 (Landschappelijke inpassing Daalweg 38);
c. het perceel Swaantjesweg 15-17-19 overeenkomstig bijlage 37 (Landschappelijke inpassing Swaantjesweg 15-17-19);
d. het perceel Bosserheideweg 1 overeenkomstig bijlage 38 (Landschappelijke inpassing Bosserheideweg 1);
e. het perceel Kapelaan Verdonschotstraat 17 overeenkomstig bijlage 39 (Landschappelijke inpassing Kapelaan Verdonschotstraat 17);
f. het perceel Oude Stevensweerterweg ong. overeenkomstig bijlage 40 (Landschappelijke inpassing Oude Stevensweerterweg ong);
g. het perceel Hommelweg 10 overeenkomstig bijlage 41 (Landschappelijke inpassing Hommelweg 10);
h. het perceel Broekhorstweg 3 overeenkomstig bijlage 42 (Landschappelijke inpassing Boekhorstweg 3);
i. het perceel Mouwweg 1 overeenkomstig bijlage 43 (Landschappelijke inpassing Mouwweg 1);
j. het perceel Breulderweg 6 overeenkomstig bijlage 84 (Landschappelijke inpassing Breulderweg 6);
k. het perceel Veestraat 1 overeenkomstig bijlage 85 (Landschappelijke inpassing Veestraat 1);
l. het perceel Holtummerweg 2 overeenkomstig bijlage 86 (Landschappelijke inpassing Holtummerweg 2);
m. het perceel Waldfeuchterbaan 51 overeenkomstig bijlage 99 (Landschappelijke inpassing Waldfeuchterbaan 51);
n. het perceel Ruitersbaan 41 overeenkomstig bijlage 101 (Landschappelijke inpassing Ruitersbaan 41);



o. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting 1' ter plaatse van Allee ong. is sprake van strijdig gebruik indien de erfbeplanting niet binnen 1 jaar na ingebruikname van een bedrijfsgebouw, bedrijfswoning of bouwwerk geen gebouw zijnde, is aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand wordt gehouden overeenkomstig het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 29 (Landschapsplan Allee Koningsbosch) van deze regels. Bij gefaseerde realisatie dient de bijbehorende omliggende erfbeplanting binnen 1 jaar na ingebruikname van een bedrijfsgebouw, bedrijfswoning of bouwwerk geen gebouw zijnde, te zijn aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand te worden gehouden.
p. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting 2' ter plaatse van Allee ong. is sprake van strijdig gebruik indien de start van de bouw van de bedrijfswoning plaats vindt voordat een aanvang is gemaakt met de bouw van de bedrijfsgebouwen van de gebruiksgerichte paardenhouderij. Binnen deze aanduiding is tevens sprake van strijdig gebruik indien de ingebruikname van de bedrijfswoning plaats vindt voordat de bedrijfsgebouwen van de gebruiksgerichte paardenhouderij zijn gerealiseerd en in gebruik genomen.
q. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting 3' ter plaatse van Maasbrachterweg 80 is sprake van strijdig gebruik indien de erfbeplanting niet binnen 1 jaar na ingebruikname van een bedrijfsgebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, is aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand wordt gehouden overeenkomstig het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 44 (Erfbeplantingsplan Maasbrachterweg 80) van deze regels. Bij gefaseerde realisatie van bedrijfsgebouwen dient de bijbehorende omliggende erfbeplanting binnen 1 jaar na ingebruikname van een bedrijfsgebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, te zijn aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand te worden gehouden;
r. binnen de bestemming 'Agrarisch' en de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Armenkampsweg 32' is gebruik van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 3 lid 1 en artikel 3 lid 2 slechts toegestaan als de landschappelijke inpassing Armenkampsweg 34 Koningsbosch volgens bijlage 90 (Landschappelijke inpassing Armenkampsweg) van de regels binnen 1 jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning, of voor zover geen omgevingsvergunning in de zin van de Wabo is vereist binnen 1 jaar na realisatie van de bebouwing, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

3.5.9 Voorwaardelijke verplichtingen landschappelijke inpassing zonneparken

Ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke vorm van agrarisch - zonnepark’ is het gebruik van en het in gebruik laten nemen van het zonnepark slechts toegestaan indien:

a. de aanleg, het behoud, beheer en herstel van de landschappelijke inpassing van het Zonnepark Putbroekerbosweg plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch-landschappelijke inpassing Putbroekerbosweg’ en conform bijlage 30 (Inrichtingsplan zonnepark Putbroekerbosweg) bij deze regels;
b. de aanleg, het behoud, beheer en herstel van de landschappelijke inpassing van het Zonnepark Maasbrachterweg plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch-landschappelijke inpassing Maasbrachterweg’ en conform bijlage 31 (Landschapsplan zonnepark Maasbrachterweg) bij deze regels;
c. de aanleg, het behoud, beheer en herstel van de landschappelijke inpassing van het Zonnepark Groensebos plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch-landschappelijke inpassing Groensebos’ en conform bijlage 32 (Landschapsplan zonnepark Groensebos) bij deze regels;
d. de aanleg, het behoud, beheer en herstel van de landschappelijke inpassing van het Zonnepark Dominicusweg plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch-landschappelijke inpassing Dominicusweg’ en conform bijlage 33 (Landschapsplan zonnepark Dominicusweg) bij deze regels;



e. de aanleg, het behoud, beheer en herstel van de landschappelijke inpassing van het Zonnepark Bosserheide plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch-landschappelijke inpassing Bosserheide’ en conform bijlage 34 (Landschapsplan zonnepark Bosserheide) bij deze regels.

3.5.10 Gebruik terreinen hondensportverenigingen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-hondensportvereniging' mag uitsluitend de bestaande verlichting worden gebruikt indien er hondensportactiviteiten plaatsvinden en ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden. Daarbij dient de aanwezige verlichting tussen 23.00 uur en 07.00 uur te allen tijde uitgeschakeld te zijn.

3.5.11 Tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen

Het realiseren/aanleggen van tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen zoals het gebruik van landbouwplastic is toegestaan, mits:

a. hierdoor geen actuele en bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast;
b. de tijdelijke voorziening niet langer dan zes maanden per kalenderjaar aanwezig is en de voorziening na afloop van de periode waarin deze nodig is wordt verwijderd;
c. het gebruik niet leidt tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.3 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (Lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 (SvB Bedrijf - 2) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

3.6.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 5.5 voor de uitoefening van een Bed & Breakfast onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woonbebouwing (al dan niet als onderdeel van een agrarisch bedrijf) inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;



b. de afstand tot de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’ bedraagt ten minste 250 m;
c. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
d. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
e. maximaal 40% van het totale woonoppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken mag, tot een maximum van 100 m², worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
f. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
g. ter voorkoming van (permanente) bewoning wordt een maximum verblijfsduur gehanteerd van twee weken;
h. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 8;
i. de activiteiten mogen geen onevenredige afbreuk veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
j. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend. Tijdens het nachtverblijf dien(t) en de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
k. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
l. het parkeren van vervoermiddelen dient op eigen terrein plaats te vinden. De parkeernorm bedraagt 1 parkeerplaats per kamer.

3.6.3 Bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 1 sub bd ten behoeve van het realiseren van één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. alleen bedrijven die volwaardig zijn en een toekomstperspectief van ten minste tien jaar hebben, komen in aanmerking voor een bedrijfswoning. Ten aanzien van het voorgaande dient een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke, agrarisch deskundige te worden gehoord;
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
c. de bedrijfswoning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
d. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient tenminste 50 m te bedragen;
e. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
g. de afwijking bij een omgevingsvergunning niet verleend mag worden ten behoeve van het perceel aan de Beuningerstraat 11;
h. de afwijking bij een omgevingsvergunning niet verleend mag worden ten behoeve van het perceel aan de Doorderveldweg 1.

3.6.4 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;



b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

3.6.5 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

3.6.6 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.4.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

3.6.7 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – Natuur Netwerk Nederland';

b. enkel kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter.
c. kleinschalig kamperen is enkel toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.
d. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Echt.
e. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Susteren, mits:
    1. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
    2. de kampeermiddelen buiten het seizoen worden verwijderd.
f. de afstand tussen de kampeermiddelen en de grens van het agrarisch bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50 m.
g. de afstand tussen de kampeermiddelen en verharde wegen mag niet minder bedragen dan 25 m.
h. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
i. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .
j. nieuwbouw van sanitaire voorzieningen uitsluitend is toegestaan indien dit niet mogelijk is in de bestaande gebouwen, mits;
    1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
    2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m.
k. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

3.6.8 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 1 ten behoeve het toestaan van nevenactiviteiten zoals zijn opgenomen in bijlage 16 (Nevenactiviteiten/functieveranderingen), mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande gebouwen gelegen binnen het bouwvlak, met uitzondering van een theetuin, een terras, een hondendressuurterrein, en een kamphuis/blokhut.
b. ondergeschikte en onzelfstandige horeca is toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m², met uitzondering van een theetuin en een terras.
c. de oppervlakte van nevenactiviteiten niet meer bedraagt dan 500 m².
d. de totale oppervlakte van nevenactiviteiten per agrarisch bedrijf mag niet meer bedragen dan 750 m².
e. detailhandel is toegestaan, mits enkel producten worden verkocht die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd of bewerkt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m².
f. de nevenactiviteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.
g. er vindt een afweging plaats met betrekking tot externe veiligheid waarbij indien nodig een verantwoording groepsrisico wordt gedaan en advies van de Veiligheidsregio wordt ingewonnen. Indien nodig kunnen hierover voorwaarden aan de afwijking worden verbonden.
h. de verkeersaantrekkende werking is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.
i. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
j. buitenopslag is niet toegestaan.
k. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
l. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.



3.6.9 Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 1 ten behoeve van het toestaan van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
b. er ontbreken voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders;
c. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
e. het aantal te huisvesten werknemers mag niet meer bedragen dan 20;
f. ten behoeve van de tijdelijke huisvestiging van seizoenarbeiders is tevens het plaatsen van woonunits toegestaan, met dien verstande dat:
    1. het aantal woonunits niet meer mag bedragen dan 5;
    2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3.
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
h. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
i. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient tenminste 50 m te bedragen;
j. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
k. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
l. het bevoegd gezag trekt deze omgevingsvergunning in, indien de hieraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

3.6.10 Landschapsplannen zonneparken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 5.9 door toe te staan dat het assortiment aan beplanting en/of de posities van beplanting op alternatieve wijze wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden mits met deze alternatieve invullingen sprake is van een ten minste kwalitatief gelijkwaardige landschapsinpassing.

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

3.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 3 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
b. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas;
c. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
d. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur,

Aanvullend is het, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - natuur- en



landschapswaarden' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
c. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
d. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;

3.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3 lid 7.1 is niet van toepassing:

a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
d. op gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

3.7.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3 lid 7.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden.

3.7.4 Advies

Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder artikel 3 lid 7.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.8.1 Sloopverbod

a. het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen;
b. het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Natuurnetwerk Nederland', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen of uitwendig wijzigen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen of uitwendig te wijzigen.



3.8.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3 lid 8.1 vervatte verbod geldt niet voor:

a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
b. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering waren;
d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

3.8.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3 lid 8.1 kan alleen worden verleend indien:

a. de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gebouwen niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht;
b. op basis van ecologisch onderzoek is aangetoond dat er geen beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming aanwezig zijn, of;
c. op basis van ecologisch onderzoek is aangetoond dat sloopactiviteiten of werkzaamheden verband houdend met een uitwendige wijziging van het bouwwerk, al dan niet in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen, niet leidt tot overtreding van het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten, of;
d. voor de sloopactiviteiten of werkzaamheden verband houdend met een uitwendige wijziging van het bouwwerk op grond van de Wet natuurbescherming een ontheffing is verleend.

3.8.4 Opnemen van nadere eisen in omgevingsvergunning voor het slopen of uitwendig wijzigen van een bouwwerk

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3 lid 8.1 voor het slopen van een bouwwerk of werkzaamheden verband houdend met een uitwendige wijziging van het bouwwerk, kunnen nadere eisen worden gesteld in het belang van de bescherming van soorten als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming. Hieronder wordt begrepen het treffen van mitigerende maatregelen.

3.8.5 Advies

Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 3 lid 8.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

3.9.1 Vergroting van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven mag na vergroting niet meer bedragen dan 2 ha, onder de voorwaarden dat:
    1. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' of de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - natuur- en landschapswaarden' de oppervlakte van het bouwvlak na vergroting niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;



2. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Natuurnetwerk Nederland' de oppervlakte van het bouwvlak na vergroting niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
3. het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - zonering intensieve veehouderij' niet mag worden vergroot;

b. het bouwvlak voor intensieve veehouderijen mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - zonering intensieve veehouderij' worden vergroot, met dien verstande dat het bouwvlak na vergroting niet meer mag bedragen dan 2 ha;
c. aangetoond is dat de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het NNN ter plaatse van de aanduiding 'Natuurnetwerk Nederland';
e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de potenties van de gronden om in de toekomst te functioneren als hamsterbiotoop, ter plaatse van de aanduiding 'hamsterbiotoop';
f. omliggende waarden door de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
h. er dient aangetoond te zijn dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen die betrekking hebben op de waterhuishouding;
i. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
j. aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied, dan wel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied.

3.9.2 Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de gronden naar de bestemming 'Natuur', uitsluitend binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' en 'specifieke vorm van waarde - natuur- en landschapswaarden', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de agrarische functie van de aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
b. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden zulks wensen.

3.9.3 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het bouwvlak en de tuinen, erven en inritten behorende bij de bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Buitengebied', onder de voorwaarden dat:

a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
d. de meest recent vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg in acht wordt genomen;



e. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - zonering intensieve veehouderij';
f. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
g. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2. Voor de locatie Molenstraat ong. Koningsbosch wordt verwezen naar bijlage 105 (landschappelijke inpassing Molenstraat ong.);
h. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 47 (Wonen - Buitengebied) in acht genomen.

3.9.4 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat ter plaatse van een agrarische bedrijfswoning inclusief de bijbehorende tuin de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' wordt opgenomen, onder de voorwaarden dat:

a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - zonering intensieve veehouderij';
b. sprake is van een bestaande agrarische bedrijfswoning;
c. aangetoond is dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse daadwerkelijk wordt voortgezet;
d. het aantal woningen op het desbetreffende perceel niet toeneemt;
e. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden. In elk geval dient, wanneer er sprake is van dierenverblijven bij agrarische bedrijven van derden, een afstand van 50 m aangehouden te worden tussen de plattelandswoning inclusief de tuin en het meest nabij gelegen dierenverblijf. De afstand wordt gemeten vanaf het emissiepunt;
g. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.3.

3.9.5 Gebruiksgerichte paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een gebruiksgerichte paardenhouderij en de gronden te voorzien van de aanduiding 'paardenhouderij', onder de voorwaarden dat:

a. de vestiging van de gebruiksgerichte paardenhouderij geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg mag hebben;
b. de wijziging geen onevenredige beperking mag opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en woningen;
c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
d. parkeren op eigen erf plaatsvindt.

3.9.6 Nieuwvestiging productiegerichte paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de nieuwvestiging van een productiegerichte paardenhouderij en de gronden ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 17' te voorzien van de aanduidingen 'paardenhouderij' en 'bedrijfswoning' met bijbehorend bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren



verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.3 en deze kwaliteitsverbetering binnen het gehele plangebied wordt geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels met bijbehorende functieaanduidingen op de verbeelding binnen dat gehele plangebied.

b. het te projecteren bouwvlak een maximum oppervlak heeft van 10.600 m²;
c. aangetoond is dat middels het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek, met bijbehorend Programma van Eisen, er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen die betrekking hebben op het aspect archeologie;
d. aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied;
e. er binnen het bouwvlak wordt voorzien in de aanleg van het aantal parkeerplaatsen dat op grond van de dan geldende Parkeerkencijfers van de gemeente Echt-Susteren zoals opgenomen in bijlage 17 (Parkeercijfers) bij de regels noodzakelijk is;
f. in de planregels wordt opgenomen dat sprake is van strijdig gebruik indien de start van de bouw van de bedrijfswoning plaats vindt voordat een aanvang is gemaakt met de bouw van de bedrijfsgebouwen van de productiegerichte paardenhouderij en indien de ingebruikname van de bedrijfswoning plaats vindt voordat de bedrijfsgebouwen van de productiegerichte paardenhouderij zijn gerealiseerd en in gebruik zijn genomen.

3.9.7 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondensportvereniging' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verenigingsgebouw' van de verbeelding.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondensportvereniging' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verenigingsgebouw' van de verbeelding indien ter plaatse de activiteiten van de hondensportvereniging zijn beëindigd.

3.9.8 Zonnepark

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen door de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zonnepanelen', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - teeltveld met zonnepanelen' en 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien:

a. binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan:
    1. geen zonnepark is opgericht, dan wel in oprichting is;
    2. geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingediend;
b. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken met dien verstande dat het verwijderen van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zonnepanelen', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - teeltveld met zonnepanelen' en 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' achterwege blijft gedurende 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
c. de exploitatie van het zonnepark is beëindigd en onder de voorwaarden dat:
    1. de zonnepanelen en de bijbehorende voorzieningen worden verwijderd;
    2. aangetoond wordt dat de bodem geschikt is voor agrarische doeleinden.

3.9.9 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

a. de agrarische bedrijfsactiviteiten op het adres Oud Roosteren 15 dienen volledig te zijn beëindigd bij vaststelling van het wijzigingsplan;



b. alle agrarische bedrijfsbebouwing dient voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen te zijn gesloopt voor zover deze niet kan of zal gaan fungeren als woning of bijbehorend bouwwerk bij een woning conform de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in artikel 3 lid 2;
c. het gebruik voor de woonfunctie dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen, dat ecologisch en archeologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden en dat geen sprake is van overschrijding van de geurnormen voor een woonfunctie;
d. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger;
e. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
f. bij de stedenbouwkundige inrichting dient rekening te worden gehouden met de bebouwingscontouren zoals opgenomen in bijlage 21 (Gebiedsvisie Roosteren) bij deze regels;
g. het realiseren van volledige nieuwbouw is toegestaan indien de bouwkundige staat van de bestaande opstallen daartoe aanleiding geeft en onder de voorwaarde dat de bestaande bebouwingsstructuur zoveel mogelijk behouden blijft;
h. in het gehele wijzigingsgebied mag het maximaal aantal woningen na wijziging niet meer bedragen dan 5, bestaande uit maximaal vier nieuwe woningen en één bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning;
i. het gebruik als woonfunctie mag de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen en functies in de omgeving niet onevenredig aantasten;
j. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
k. parkeren is uitsluitend op eigen terrein toegestaan en er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
l. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels dient het bepaalde in artikel 49 (Wonen-Stedelijk) in acht wordt genomen.

3.9.10 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

a. de agrarische bedrijfsactiviteiten op het adres Oud Roosteren 12 dienen volledig te zijn beëindigd bij vaststelling van het wijzigingsplan;
b. alle agrarische bedrijfsbebouwing dient voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning te zijn gesloopt voor zover deze niet kan of zal fungeren als bijbehorend bouwwerk bij de woningen conform de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in artikel 3 lid 2;
c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag de extra woning ook worden gerealiseerd door het ombouwen/verbouwen van de bestaande bedrijfsloods;
d. bij realisering van de woning in de bestaande bedrijfsloods, conform het bepaalde onder c., dient de gevel aan de zijde van Brugstraat 2 blind te worden uitgevoerd;
e. het gebruik voor de woonfunctie dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen en dat ecologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden;
f. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger;
g. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
h. in het gehele wijzigingsgebied mag het maximaal aantal woningen na wijziging niet meer bedragen dan 2, bestaande uit één nieuwe woning en één bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning;



i. de voorgevel van de nieuw te bouwen woning dient in de lijn van de andere voorgevels van de woningen aan Oud Roosteren te worden gepositioneerd, met dien verstande dat deze uiterlijk op een afstand van 10 meter tot de bestemming ‘Verkeer’ mag worden gepositioneerd;
j. de afstand van de bouwmassa van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter en de voorgevelbreedte bedraagt maximaal 14 meter, behoudens wanneer de bestaande loods wordt omgebouwd/verbouwd tot woning, zoals bedoeld onder c.;
k. de maximale bouwdiepte van de woning bedraagt 15 meter, behoudens wanneer de bestaande loods wordt omgebouwd/verbouwd tot woning, zoals bedoeld onder c.;
l. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
m. het gebruik als woonfunctie mag de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen en functies in de omgeving niet onevenredig aantasten;
n. parkeren is uitsluitend op eigen terrein toegestaan en er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
o. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels dient het bepaalde in artikel 49 (Wonen-Stedelijk) in acht wordt genomen.

3.9.11 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

a. de agrarische bedrijfsactiviteiten op het adres Kanaalstraat 14-16 dienen volledig te zijn beëindigd bij vaststelling van het wijzigingsplan;
b. alle agrarische bedrijfsbebouwing dient voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning(en) te zijn gesloopt voor zover deze niet kan of zal fungeren als bijbehorend bouwwerk bij de woningen conform de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in artikel 3 lid 2;
c. het gebruik voor de woonfunctie dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen en dat ecologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden;
d. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg;
e. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
f. in het gehele wijzigingsgebied mag het maximaal aantal woningen na wijziging niet meer bedragen dan 2, dit betekent dat uitsluitend de bestaande plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning’ en de bestaande bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ worden omgezet in burgerwoningen;
g. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
h. het gebruik als woonfunctie mag de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen en functies in de omgeving niet onevenredig aantasten;
i. parkeren is uitsluitend op eigen terrein toegestaan en er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
j. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels dient het bepaalde in artikel 49 (Wonen-Stedelijk) in acht wordt genomen.

3.9.12 Verwijderen aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen, onder de voorwaarden dat:

a. het betreffende functie ter plaatse is beëindigd;



b. de geldende milieuvergunning voor die activiteit wordt ingetrokken.

3.9.13 Verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapswaarden - zonnepark'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapswaarden - zonnepark' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien:

a. binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan:
    1. geen zonnepark is opgericht, dan wel in oprichting is;
    2. geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingediend;
b. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken met dien verstande dat het verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapswaarden - zonnepark' achterwege blijft gedurende 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
c. de exploitatie van het zonnepark is beëindigd en onder de voorwaarden dat:
    1. de zonnepanelen en de bijbehorende voorzieningen worden verwijderd;
    2. aangetoond wordt dat de bodem geschikt is voor agrarische doeleinden.

3.9.14 Verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien:

a. binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan:
    1. geen zonnepark is opgericht, dan wel in oprichting is;
    2. geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingediend;
b. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken met dien verstande dat het verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen' achterwege blijft gedurende 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
c. de exploitatie van het zonnepark is beëindigd en onder de voorwaarden dat:
    1. de zonnepanelen en de bijbehorende voorzieningen worden verwijderd;
    2. aangetoond wordt dat de bodem geschikt is voor agrarische doeleinden.



Artikel 4 Bedrijf - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 en bedrijfsmatige activiteiten die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving daaraan gelijkwaardig zijn, met uitzondering van zoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' uitsluitend bedrijven zijn toegestaan van categorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) en bedrijfsmatige activiteiten die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving daaraan gelijkwaardig zijn;
b. functies en activiteiten conform onderstaande tabel:

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:	**zijn de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan:**	**van categorie:**
'nutsvoorziening'	uitsluitend nutsvoorzieningen	
'specifieke vorm van bedrijf - gasdrukmeet- en regelstation'	een gasdrukmeet- en regelstation	
'specifieke vorm van bedrijf - autosloperij 3.2'	een autosloperij	3.2
'specifieke vorm van bedrijf - autospuitinrichting 3.1'	een autospuitinrichting	3.1
'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf 3.1'	een bouw- en aannemersbedrijf met werkplaats	3.1
'specifieke vorm van bedrijf - dierenpraktijk'	een dierenpraktijk	
'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'	een garagebedrijf	
'specifieke vorm van bedrijf - goederenwegvervoerbedrijf 3.2'	een goederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks)	3.2
'specifieke vorm van bedrijf - houtbewerking'	een houtbewerkings- c.q. timmerbedrijf	
'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf'	reparatie- en installatiewerkzaamheden aan koolzuurtanks of daarmee te vergelijken producten	
'specifieke vorm van bedrijf - machineverhuur 3.1'	een verhuurbedrijf voor machines en werktuigen	3.1
'specifieke vorm van bedrijf - meubelfabriek 3.2'	een meubelfabriek	3.2
'specifieke vorm van bedrijf - meubelstoffeerderij 3.1'	een meubelstoffeerderij	3.1
'specifieke vorm van bedrijf - siervishandel'	1. een bedrijf dat is gericht op de particuliere verkoop en het kweken van siervissen, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 600 m²; 2. de uitoefening van detailhandel in niet-dagelijkse	

	non-food consumptiegoederen, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 125 m²; 3. pslagdoeleinden, uitsluitend voor zover deze verband houden met de onder 1 en 2 opgenomen activiteiten.	
'specifieke vorm van bedrijf - slachterij'	een slachterij	
'specifieke vorm van bedrijf - smederij 3.2'	een smederij, lasinrichting, bankwerkerij e.d.	3.2
'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkfabriek 3.1'	een timmerwerkfabriek	3.1
'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkfabriek 3.2'	een timmerwerkfabriek	3.2
'specifieke vorm van bedrijf - touringcarbedrijf'	een touringcarbedrijf	
'specifieke vorm van bedrijf - vervaardiging van goederen 3.1'	vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
'specifieke vorm van bedrijf - winkel en horeca, categorie 1'	een winkel met ondergeschikte horeca op de begane grond	
'specifieke vorm van bedrijf - woning'	een bovenwoning	
'brandweerkazerne'	een brandweerkazerne	
'specifieke vorm van detailhandel - kunst en antiek'	detailhandel in kunst en antiek	
'specifieke vorm van detailhandel - productiegebonden'	productiegebonden detailhandel tot maximaal 10% van het bedrijfsvloeroppervlak, maar nooit meer dan 60 m²	
'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'	een verkooppunt voor motorbrandstoffen exclusief lpg	
'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'	een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief lpg	

c. alsmede voor de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden, ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’;

met de daarbij behorende:

d. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
e. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
f. zelfstandig kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
g. tuinen, erven en terreinen;
h. parkeervoorzieningen,
i. groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van een landschappelijke inpassing van bedrijfsgebouwen;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
k. wegen en paden.



4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
c. de maximale goothoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
d. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

4.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning (hoofdgebouw) gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
b. een bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bouwvlak maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage wordt bebouwd;
c. de bedrijfswoning mag zowel inpandig als (half)vrijstaand gebouwd worden;
d. één gevel van de bedrijfswoning wordt in dan wel maximaal 3,00 meter uit de voorgevelrooilijn gebouwd;
e. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven maximale goothoogte;
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven maximale bouwhoogte;
g. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
h. de zijgevel wordt minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.

4.2.3 Woning

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - woning' is maximaal 1 woning toegestaan;
b. een woning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak boven eerste bouwlaag, met dien verstande dat het bouwvlak maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage wordt bebouwd;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8,00 meter;
d. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' mag de gevel geen te openen delen (deuren en te openen ramen) bevatten, met dien verstande dat de gevelwering van de dove gevel (zuidwestgevel) ten minste 31 dB dient te zijn.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij woning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen en andere panden die geheel in gebruik zijn als woning gelden de volgende regels:



a. deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. deze dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 150 m², met dien verstande dat:
    1. het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
    2. de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' de opgenomen maximale goothoogte geldt;
    3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' de opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
    4. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt.

4.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. de voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal:
    1. 70 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt;
    2. 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt.
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter.
e. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 40,00 meter.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt.
d. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:



a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid;
h. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Uitbreiden van de bedrijfswoning voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 voor het uitbreiden van de bedrijfswoning voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. de voorgevelrooilijn wordt met maximaal 3,00 meter overschreden;
b. de grootste breedte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning;
c. de oppervlakte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 10 m²;
d. de goothoogte van de uitbreiding bedraagt maximaal 3,30 meter;
e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
f. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.

4.4.2 Derde bouwlaag op de bedrijfswoning in plaats van een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 voor het realiseren van een derde bouwlaag op de bedrijfswoning in plaats van een kap, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van de derde bouwlaag beslaat maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;
b. de voorgevel van de derde bouwlaag ligt minimaal 2,00 meter achter de voorgevel van de onderliggende bouwlaag;
c. de hoogte van de voorgevel van de onderliggende bouwlaag c.q. bouwlagen bedraagt maximaal 7,00 meter;
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter;
e. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
f. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

4.4.3 Verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
c. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;



d. voor zover niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van 1,00 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

4.4.4 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2.5 voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. indien het een garage betreft, bedraagt de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter;
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

4.4.5 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2.6 voor het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

4.5.2 Afhankelijke woonruimte (inwoning)

4.5.2.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de bedrijfswoning en in bijbehorende bouwwerken.

4.5.2.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

4.5.2.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

4.5.3 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:



a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

4.5.4 Internetwinkels

4.5.4.1 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
    6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
    7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

4.5.4.2 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

4.5.5 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. zoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
b. wonen, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 4 lid 1;
c. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;
d. detailhandel, behoudens als bedoeld in artikel 4 lid 1 en met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde handel in voedings- en genotmiddelen;
e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG), behoudens als bedoeld in artikel 4 lid 1;
f. seksuele dienstverlening;
g. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (Lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.



4.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.4.1 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

4.6.3 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.4 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

4.6.4 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.2.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bedrijfswoning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.



4.6.5 Uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 1 ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie, zoals opgenomen in bijlage 11 (Lijst van bedrijfsactiviteiten afwijkingsbevoegdheid) en bijlage 12 (Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging afwijkingsbevoegdheid), dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 4 lid 1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 4 lid 1;
b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 4 lid 1, niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitstoot en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

4.6.6 wetgevingzone - afwijkingsgebied 6

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 1 voor het toestaan van een bedrijfswoning bij bedrijven niet voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 6', onder de volgende voorwaarden:

a. er is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan;
b. de gebruiker/bewoner van de bedrijfswoning is tevens exploitant van het bedrijf;
c. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
d. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig aangetast worden;
e. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet wordt aangetast;
f. voor wat betreft de bouwregels worden de bepalingen in artikel 4 lid 2.2 in acht genomen;
g. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig;
h. vanuit het aspect geluid moet een aanvaardbaar woonmilieu aangetoond worden;
i. bij toepassing dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg, of diens rechtsopvolger.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', onder de volgende voorwaarden:

a. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
b. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij wordt getoetst aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
c. het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan;



d. het aantal woningen bedraagt na wijziging maximaal 1;
e. in afwijking van het bepaalde onder d. bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone wijzigingsgebied 2' het aantal woningen (inclusief de voormalige bedrijfswoning indien deze niet wordt gesloopt) maximaal 2, met dien verstande dat de bedrijfsbebouwing volledig wordt gesloopt;
f. bij wijziging dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg, of diens rechtsopvolger;
g. de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd;
h. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels worden de bepalingen in artikel 49 (Wonen-Stedelijk) in acht genomen.



Artikel 5 Bedrijf - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van bijlage 2 (SvB Bedrijf - 2), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
b. een schildersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf';
c. een dierenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension';
d. een meelfabriek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meelfabriek';
e. een garagebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
f. opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
g. een veehandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veehandel';
h. een veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veehouderij', waarbij maximaal 19 mestkalveren, 24 meststieren en 16 melkkoeien mogen worden gehouden;
i. een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling 1';
j. een gemeentewerf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf';
k. een materiaalverhuurbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - materiaalverhuurbedrijf';
l. een drukkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij';
m. een installatiebedrijf in melkleidingssystemen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf in melkleidingssystemen';
n. een hoveniersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hoveniersbedrijf';
o. een hoveniersbedrijf, waarbij voor de avonduren de (sporadische) activiteiten met de tractor alleen in het eerste uur van de avond tussen 19:00 en 20:00 uur worden toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf 1';
p. een transportbedrijf, een garagebedrijf en een autohandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf, garagebedrijf, autohandel';
q. een verhuurbedrijf voor machines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf machines';
r. autohandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autohandel';
s. een bosbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bosbouwbedrijf';
t. een transportbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf';
u. een timmerbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerbedrijf';
v. groothandel, recycling van afvalstoffen en een constructiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel, recycling van afvalstoffen en constructiebedrijf';

w. een bedrijfsverzamelgebouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw';
x. voorzieningen van algemeen nut zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorzieningen e.d., ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
y. waterwinbedrijf met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterwinbedrijf';
z. verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
aa verkooppunt motorbrandstoffen met lpg waarbij het tankstation geopend mag zijn tussen 07.00 en 21.00 uur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verkooppunt motorbrandstoffen met lpg 1';
ab behoud en bescherming van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';
ac bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    1. het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
    2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
    3. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', de bedrijfswoning enkel is toegestaan binnen het aanduidingsvlak;
    4. de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' aan de Pepinusbrug dient te worden voorzien van een dove gevel aan de naar de weg gekeerde zijde van de bedrijfswoning;
ad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenverblijf' is uitsluitend het bieden van onderdak en het verblijf van dieren toegestaan;
ae duivenhandel, uitsluitend ter plaatse van de aan duiding 'specifieke vorm van bedrijf - duivenhandel';
af een parkeerplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerplaats';
ag een afsluiterschema, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afsluiterschema';
ah een rioolwaterzuiveringsinstallatie, ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie';
ai een rioolwatergemaal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolwatergemaal';
aj een geluidscherm ter plaatse van de erfgrens met Annendaalderweg 69, met een hoogte van 2 meter en een lengte van 57 meter met een aanduiding ‘geluidscherm’,

met de daarbij behorende:

ak inritten, erven en terreinen;
al tuinen bij bedrijfswoningen;
am parkeervoorzieningen,
an groenvoorzieningen;
ao waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
ap wegen en paden.

Ten behoeve van de toegestane bedrijfsactiviteiten dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:



a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**	**Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m**
Bedrijfsgebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	5
Nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'	n.v.t.	6	25	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterwinbedrijf'	De bestaande goothoogte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	De bestaande bouwhoogte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	n.v.t.	n.v.t.
Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie'	10, met dien verstande dat de goothoogte van tanks niet meer dan 15 m mag bedragen.	Geen beperking	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	n.v.t.	n.v.t.
Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolwatergemaal'	3	Geen beperking	Geen beperking	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750	5
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m^2 bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m^2.	Geen beperking	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.



voor de voorgevelrooilijn					
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afsluiterschema'	n.v.t.	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Antennes, uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van de bedrijfswoning	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	3	40	n.v.t.	n.v.t.
bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie'	n.v.t.	10	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:



a. de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
b. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
c. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast;
d. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de milieusituatie;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    4. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    5. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.

5.4.2 Uitbreiden bedrijfswoning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.
b. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is;
c. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
d. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

5.5.2 Afhankelijke woonruimte (inwoning)

5.5.2.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de bedrijfswoning en in bijbehorende bouwwerken.

5.5.2.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

5.5.2.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

5.5.3 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

5.5.4 Internetwinkels

5.5.4.1 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij



behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

5.5.4.2 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie
Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

5.5.5 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting)
Binnen de bestemming 'Bedrijf - 2' is bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan en is gebruik en bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 5 lid 1 en artikel 5 lid 2 slechts toegestaan als de landschappelijke inpassing binnen 2 jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning, of voor zover geen omgevingsvergunning in de zin van de Wabo is vereist binnen 2 jaar na realisatie van de bebouwing, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden ter plaatse van het perceel Waldfeuchterbaan 51 overeenkomstig bijlage 99 (Landschappelijke inpassing Waldfeuchterbaan 51).

5.5.6 Voorwaardelijke gebruiksbepaling landschappelijke inpassing
De gronden ter plaatse van Annendaalderweg 71 mogen alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming en binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing’ indien het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 82 (Landschapsplan Annendaalderweg 71) van deze regels, binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en in stand gehouden wordt.

5.5.7 Voorwaardelijke gebruiksbepaling geluidscherm
Het gebruik van de tot 'Bedrijf - 2’ bestemde gronden voor de uitoefening van een hoveniersbedrijf ter plaatse van Annendaalderweg 71 is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm’ een geluidwerende voorziening is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, welke voldoet aan de navolgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte bedraagt 2 meter;
b. de massa per eenheid van oppervlakte bedraagt tenminste 10 kg/m²;



c. de geluidwerende voorziening bevat geen kieren of openingen ('akoestische lekken').

5.5.8 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 5 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
c. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG), tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
e. seksuele dienstverlening;
f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Aan huis verbonden bedrijfL

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (Lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 (SvB Bedrijf - 2) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

5.6.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.3 ten behoeve van het toestaan van bed & breakfast voor maximaal 8 personen, onder de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 5 lid 5.3.

5.6.3 Buitenopslag

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 5 ten behoeve van buitenopslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. aangetoond is dat de buitenopslag noodzakelijk is voor de continuïteit van het betreffende bedrijf;
b. de belangen van de omliggende bedrijven en andere functies niet onevenredig worden aangetast;



c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
d. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .

5.6.4 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.4.1 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

5.6.5 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.4 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsfunctie, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

5.6.6 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.2.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bedrijfswoning en niet in bijgebouwen;



b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

5.6.7 Uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 1 ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als vermeld in bijlage 2 (SvB Bedrijf - 2);

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

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

5.7.1 Verbod
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 5 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement'.

5.7.2 Uitzonderingen
Het bepaalde in artikel 5 lid 7.1 is niet van toepassing:

a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

5.7.3 Toelaatbaarheid
Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 7.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden.

5.7.4 Advies
Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder artikel 5 lid 7.1 bij de in de gemeente operationele



en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Buitengebied', mits:

a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
d. bij wijziging dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg, of diens rechtsopvolger;
e. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
f. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
g. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels worden de bepalingen in artikel 47 (Wonen - Buitengebied) in acht genomen.

Artikel 6 Bedrijf - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van bijlage 3 (SvB Bedrijf - 3), met uitzondering van geluidzoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
b. een waterproductiebedrijf met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterproductiebedrijf';
c. een caravangroothandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravangroothandel';
d. een expeditiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - expeditiebedrijf';
e. een grondverzet- en transportbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzet- en transportbedrijf';
f. een kunstsmederij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kunstsmederij';
g. het stallen van auto's behorende bij het garagebedrijf aan de Maaseikerweg 38 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stalling van auto's t.b.v. garage';
h. een timmerbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerbedrijf';
i. een werkplaats en loods ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werkplaats en loods';
j. een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
k. een rioolwatergemaal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolwatergemaal';
l. opslag 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – opslag 1’;
m. bedrijfswoningen, met dien verstande dat:
    1. het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1;
    2. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', de bedrijfswoning enkel is toegestaan binnen het aanduidingsvlak,

met de daarbij behorende:

n. inritten, erven en terreinen;
o. tuinen bij bedrijfswoningen;
p. parkeervoorzieningen,
q. groenvoorzieningen;
r. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
s. wegen en paden.

Ten behoeve van de toegestane bedrijfsactiviteiten dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:



Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**	**Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m**
Bedrijfsgebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	5
Bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterproductiebedrijf'	De bestaande goothoogte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	De bestaande bouwhoogte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	n.v.t.	n.v.t.
Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolwatergemaal'	3	Geen beperking	Geen beperking	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750	5
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m² bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m².	Geen beperking	n.v.t.
Erf- en	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.



terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn					
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Antennes, uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van de bedrijfswoning	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	3	40	n.v.t.	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:



a. de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
b. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
c. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast;
d. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de milieusituatie;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    4. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    5. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.

6.4.2 Uitbreiden bedrijfswoning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.;
b. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is;
c. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
d. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

6.4.3 Verkleinen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 2 ten behoeve van het afwijken van de voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het verkleinen van de voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is noodzakelijk in verband met de bedrijfsvoering;
b. het verkleinen van de voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven;
c. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;



b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

6.5.2 Afhankelijke woonruimte

6.5.2.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de bedrijfswoning en in bijbehorende bouwwerken.

6.5.2.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

6.5.2.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

6.5.3 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.



6.5.4 Internetwinkels

6.5.4.1 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
    6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
    7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

6.5.4.2 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

6.5.5 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

a. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
c. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG), tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
e. seksuele dienstverlening;



f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de 'Lijst van aan huis verbonden bedrijven', zoals opgenomen in bijlage 14 bij deze regels in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 3 (SvB Bedrijf - 3) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

6.6.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6 lid 5.3 ten behoeve van het toestaan van bed & breakfast voor maximaal 8 personen, onder de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 6 lid 5.3.

6.6.3 Buitenopslag

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 5 ten behoeve van buitenopslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. aangetoond is dat de buitenopslag noodzakelijk is voor de continuïteit van het betreffende bedrijf;
b. de belangen van de omliggende bedrijven en andere functies niet onevenredig worden aangetast;
c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
d. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .

6.6.4 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.4.1 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;



c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

6.6.5 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.4 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

6.6.6 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6 lid 5.2.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bedrijfswoning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

6.6.7 Uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 1 ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een hogere categorie hoger dan de bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van bijlage 3 (SvB Bedrijf - 3), indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als vermeld in bijlage 3 (SvB Bedrijf - 3).
b. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken:



geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

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

6.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 6 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
d. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas;
e. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
f. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
g. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

6.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6 lid 7.1 is niet van toepassing:

a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
d. op gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

6.7.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 7.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden.

6.7.4 Advies

Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder artikel 6 lid 7.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.



6.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 3' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Buitengebied', mits:

a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
d. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
e. bij wijziging dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg, of diens rechtsopvolger;
f. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
g. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels worden de bepalingen van artikel 47 (Wonen - Buitengebied) in acht genomen.

Artikel 7 Bedrijf - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van bijlage 4 (SvB Bedrijf - 4), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
b. een garagebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
c. handel in bouwmaterialen als zand, klinkers en grind;
d. verhuur van maximaal 35 stuks bouwcontainers;
e. een containerverhuur- en transportbedrijf van maximaal 5 vrachtwagens;
f. opslag van containers en bouwmateriaal als zand, grind en klinkers en stalling van maximaal 5 vrachtwagens ten behoeve van het bepaalde in lid c, d en e uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - containeropslag, opslag van bouwmaterialen en transportbedrijf';
g. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden',

met de daarbij behorende:

h. inritten, erven en terreinen;
i. tuinen bij bedrijfswoningen;
j. parkeervoorzieningen,
k. groenvoorzieningen;
l. landschappelijke inpassing conform bijlage 26 (Landschapsplan Prinsenbaan 69);
m. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
n. wegen en paden.

Ten behoeve van de toegestane bedrijfsactiviteiten dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**	**Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m**

Bedrijfsgebouwen	6,6	11	850	Geen beperking	5
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750	5
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	150	Geen beperking	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Antennes, uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van de bedrijfswoning	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	3	100	n.v.t.	n.v.t.
Lichtmasten	n.v.t.	5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;



c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2 en behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
b. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
c. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast;
d. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de milieusituatie;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    4. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    5. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.

7.4.2 Uitbreiden bedrijfswoning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;
b. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is;
c. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
d. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

7.5.2 Afhankelijke woonruimte

7.5.2.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de bedrijfswoning en in bijbehorende bouwwerken.

7.5.2.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

7.5.2.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

7.5.3 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;



k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

7.5.4 Internetwinkels

7.5.4.1 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
    6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
    7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

7.5.4.2 Internetwinkels binnen de bedrijfsbestemming
Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

7.5.5 Voorwaardelijke verplichting: geluidscherm

Binnen de bestemming 'Bedrijf - 4' is bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan en is gebruik en bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 7 lid 1 en artikel 7 lid 2 slechts toegestaan als wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' binnen de bestemming Groen met een bouwhoogte van tenminste 2m en uitgaande van een realisatietermijn van zes maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

7.5.6 Voorwaardelijke verplichting: landschappelijke inpassing

Binnen de bestemming 'Bedrijf - 4' is bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan en is gebruik en bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 7 lid



1 en artikel 7 lid 2 slechts toegestaan als de landschappelijke inpassing binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden overeenkomstig bijlage 26 (Landschapsplan Prinsenbaan 69).

7.5.7 Voorwaardelijke verplichting: waterberging

Binnen de bestemming 'Bedrijf - 4' is bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan en is gebruik en bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 7 lid 1 en artikel 7 lid 2 slechts toegestaan als wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van een waterberging van tenminste 356,3 m³ binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

7.5.8 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
c. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
e. seksuele dienstverlening;
f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Aan huis verbonden bedrijfL

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 (SvB Bedrijf - 2) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

7.6.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7 lid 5.3 ten behoeve van het toestaan van bed & breakfast voor maximaal 8 personen, onder de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 7 lid 5.3.



7.6.3 Buitenopslag

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 5 ten behoeve van buitenopslag anders dan op de bestemming gerichte gebruik, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. aangetoond is dat de buitenopslag noodzakelijk is voor de continuïteit van het betreffende bedrijf;
b. de belangen van de omliggende bedrijven en andere functies niet onevenredig worden aangetast;
c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
d. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .

7.6.4 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7 lid 5.4 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

7.6.5 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7 lid 5.4 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;



j. buitenopslag is niet toegestaan.

7.6.6 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7 lid 5.2.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bedrijfswoning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

7.6.7 Uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 'Bedrijf - 4' ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van bijlage 4 (SvB Bedrijf - 4) indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als vermeld in bijlage 4 (SvB Bedrijf - 4);

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 4' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Buitengebied', mits:

a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
d. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
e. bij wijziging dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg, of diens rechtsopvolger;
f. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
g. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels worden de bepalingen van artikel 47 (Wonen - Buitengebied) in acht genomen.

Artikel 8 Bedrijf - 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) en bedrijfsmatige activiteiten die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving daaraan gelijkwaardig zijn, met uitzondering van zoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
b. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) en bedrijfsmatige activiteiten die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving daaraan gelijkwaardig zijn, mits is aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
c. perifere detailhandel;

met de daarbij behorende:

d. tuinen, erven en terreinen;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. waterhuishoudkundig e voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
h. wegen en paden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het (ver)bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
c. de maximale goothoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
d. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het (ver)bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;



c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt;
d. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 71 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. zoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
b. wonen;
c. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;
d. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde handel in voedings- en genotmiddelen;
e. seksuele dienstverlening;
f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
g. inwoning.



Artikel 9 Bedrijf - Brandweerkazerne

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een brandweerkazerne;
b. een oefenterrein voor de brandweer,

met de daarbij behorende:

c. erven en terreinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
c. de maximale goothoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
d. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt;
d. in afwijking van het bepaalde onder c. bedraagt, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding’, de bouwhoogte van erfafscheidingen aan de perceelsgrens maximaal 3,50 meter;
e. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.



9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 9 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. zoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
b. wonen;
c. detailhandel;
d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief lpg);
e. seksuele dienstverlening;
f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

Artikel 10 Bedrijf - Grondstoffenwinning

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. kalkzandsteenfabriek en calcineerinrichting met inbegrip van daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld het voorbewerken van zand en hergebruik van breukmateriaal;
b. de winning van oppervlaktedelfstoffen met de daarbij behorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 1';
c. de winning van oppervlaktedelfstoffen, was- en zeefinstallatie, stalling en onderhoud van materieel ten behoeve van de ter plaatse toegestane zandwinning en daaruit voortvloeiende activiteiten en voor de daartoe benodigde voorzieningen en tevens zijn detailhandelsdoeleinden toegestaan, die voortvloeien uit lokale activiteiten als ondergeschikte nevenactiviteit, ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 2';
d. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per aanduidingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
e. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits:
    1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
    2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
    3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
    4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
f. schermgroen, ter plaatse van de aanduiding 'groen';

met de daarbij behorende:

g. inritten, erven en terreinen;
h. tuinen bij bedrijfswoningen;
i. parkeervoorzieningen,
j. groenvoorzieningen;
k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
l. wegen en paden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
    1. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';

2. de bouwhoogte mag voor maximaal 40% van de bebouwing niet meer dan 35 m bedragen en de bouwhoogte van de overige gebouwen mag niet meer dan 15 m bedragen;

b. in afwijking van het bepaalde in sub a gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 1', met uitzondering van het bouwvlak, de volgende regels:
   1. de totale oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 500 m²;
   2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m;
c. in afwijking van het bepaalde in sub a gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 2' de volgende regels:
   1. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 50%;
   2. de bouwhoogte mag voor maximaal 25% van de bedrijfsbebouwing niet meer dan 10 m bedragen en de bouwhoogte van de overige bedrijfsbebouwing mag niet meer dan 6 m bedragen;
d. voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
   1. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m;
   2. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;
   3. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 5,5 m;
   4. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 70 m².

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. de bouwhoogte van schoorstenen binnen het bouwvlak op het adres Saeffelderstraat 10 mag niet meer bedragen dan 41 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 30 m;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 2' mag de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, niet meer dan 300 m² mag bedragen;
e. in afwijking van het bepaalde in sub c gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 1', met uitzondering van het bouwvlak, de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 15 m;
   2. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 750 m².

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van het bepaalde in artikel 10 lid 2 nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken indien:

a. dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. dit noodzakelijk is in het belang van de landschappelijke en ruimtelijke inpassing, zoals bedoeld in artikel 10 lid 2.



10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Vergroten van het bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 2.1 ten behoeve van het vergroten van het bebouwingspercentage van het bouwvlak, waarvan het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 60%, tot 80%, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. voor de vergroting bestaat een bedrijfseconomische en/of technische noodzaak.
b. er wordt geen onevenredige schade toegebracht aan de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden van de aangrenzende gronden.
c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .

10.4.2 Vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 2.1 ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak met maximaal 20% ten behoeve van de bedrijfsgebouwen op het adres Saeffelderstraat 10, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. voor de vergroting bestaat een bedrijfseconomisch en/of technische noodzaak;
b. er wordt geen onevenredige schade toegebracht aan de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden van de aangrenzende gronden;
c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .

10.4.3 Bouwen van gebouwen met een totale oppervlakte van maximaal 750 m²

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 2.1 ten behoeve van het bouwen van gebouwen met een totale oppervlakte van maximaal 750 m², mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. er is sprake van een bedrijfseconomische noodzaak;
b. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .

10.4.4 Bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 2.1 ten behoeve van het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 2', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de maximale oppervlakte bedraagt niet meer dan 300 m²;
b. er is sprake van een bedrijfseconomische noodzaak;
c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .



10.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het storten en verwerken van afval met uitzondering van ter plaatse vrijkomende kalkzandsteengranulaat;
b. sportdoeleinden;
c. het beproeven van voertuigen voor de beoefening van de motorsport; voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of (brom)fietsen;
d. het opslaan van hout- en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
e. het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
f. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Opslagdoeleinden ten behoeve van ontgrondingsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 5 ten behoeve van opslagdoeleinden ten behoeve van ontgrondingsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 1', mits er sprake is van een bedrijfseconomische noodzaak en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

10.6.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 5 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in de bedrijfswoning of een daarbij behorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd.
b. maximaal mag 1/3 van het totale vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf, met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen.
c. uitoefening van de activiteit vindt uitsluitend plaats op de begane grond.
d. de woning blijft voldoen aan de Woningwet, het Bouwbesluit en de bouwverordening.
e. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de beroeps- / bedrijfsmatige activiteit ontplooit.
f. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen. Ook mag de activiteit geen industriële handelingen inhouden, evenmin is een seksinrichting toegestaan.
g. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor de agrarische bedrijven in de omgeving.
h. geen medewerking wordt verleend aan bedrijven, anders dan voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1), danwel naar aard, omvang en invloed op de omgeving daaraan gelijkgesteld.
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten; buitenopslag is niet toegestaan.
j. detailhandel mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf.



k. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.
l. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

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

10.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het rooien van bomen;
b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies en installaties;
c. het uitvoeren van werken en werkzaamheden ten behoeve van het vervoeren en/of het bergen, opslaan, storten, verzinken of overslaan van stoffen voor de kalkzandsteenfabriek.

10.7.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 10 lid 7.1 zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het schermgroen.

10.8 Wijzigingsbevoegdheid

10.8.1 Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden te wijzigen in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van het behoud/herstel of aanbrengen van natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden alsmede dagrecreatief medegebruik indien de gronden niet meer als oppervlaktedelfstoffenwinning in gebruik zijn, de wijziging binnen een door de Gedeputeerde Staten goedgekeurd afwerkingsplan past en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

10.8.2 Afvalverwerking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 2' te wijzigen ten behoeve van afvalverwerking, uitsluitend indien dit noodzakelijk is voor de realisering van een door de provincie goedgekeurd afwerkingsplan indien dat in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten verleende vergunning en mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

10.8.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid 3' te wijzigen ten behoeve van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 1' indien ter plaatse door Gedeputeerde Staten een ontgrondingsvergunning is verleend en mits de waarden van de aangrenzende bestemming en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.



Artikel 11 Bedrijf - Nutsvoorziening

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, met de daarbij behorende voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, geen bedrijfswoning zijnde, gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag per bouwperceel volledig worden bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' het aangeduide percentage als maximum bebouwingspercentage geldt;
c. de maximale goothoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
d. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Overkappingen mogen echter uitsluitend achter de naar de naar de openbare weg gekeerde (voor)gevelrooilijn gebouwd worden;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
d. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;



g. ter waarborging van de externe veiligheid.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 11 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, al dan niet inclusief LPG;
b. opslag van goederen en materialen voor de naar de openbare weg gekeerde (voor)gevelrooilijn.



Artikel 12 Bedrijf - Perifere detailhandel

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Perifere detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse reeds bestaande bedrijven;
b. ter plaatse reeds bestaande grootschalige detailhandelsvoorzieningen;
c. perifere detailhandelsvoorzieningen;
d. een showroom ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - showroom';
e. een fitnesscentrum uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'fitnesscentrum' en uitsluitend op de verdieping;
f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
g. detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2', met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1', detailhandel uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2', detailhandel uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping is toegestaan;
h. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

met de daarbij behorende:

i. tuinen, erven en terreinen;
j. parkeervoorzieningen;
k. groenvoorzieningen;
l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
m. wegen en paden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
c. de maximale goothoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
d. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
e. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5,00 meter.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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



a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegelaten, met uitzondering van:
    1. terreinafscheidingen, die binnen het gehele bestemmingsvlak zijn toegelaten;
    2. reclame-uitingen, die uitsluitend op een afstand van minimaal 3,00 meter van de bestemmingsgrens zijn toegelaten.
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 15,00 meter, met uitzondering van:
    1. terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 meter bedraagt;
    2. reclame-uitingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 5,00 meter bedraagt.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing en het aantal parkeerplaatsen:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid, bijvoorbeeld ten aanzien van de oriëntatie van gebouwen, toegang en vluchtwegen, de bereikbaarheid van het perceel en bouwkundige maatregelen ter beperking van de effecten van bijvoorbeeld een ongeval met gevaarlijke stoffen, alsmede ter voorkoming van hoge personendichtheden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Internetwinkels

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

12.4.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 12 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:



a. andere vormen van detailhandel dan genoemd in artikel 12 lid 1, zoals detailhandel in de modische branche, in de foodsector, warenhuizen en supermarkten, uitgezonderd:
    1. detailhandel bij verkooppunten van motorbrandstoffen tot een maximum bruto-verkoopvloeroppervlak van 75 m² uitsluitend in samenhang met de verkoop van motorbrandstoffen;
    2. een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
b. horeca;
c. wonen;
d. recreatie;
e. zoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
f. seksuele dienstverlening;
g. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 12 lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsfunctie, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

12.6.1 Vervallen aanduiding 'detailhandel'

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'detailhandel' van de verbeelding te verwijderen.
b. Het opstarten van de procedure om te komen tot een wijziging als onder a bedoeld, is slechts toegestaan ten aanzien van een perceel(gedeelte) waarvan:
    1. de gronden en/of de daarop aanwezige bebouwing gedurende ten minste een aaneengesloten periode van één jaar in gebruik zijn (genomen) als perifere detailhandel, of
    2. de gronden en/of de daarop aanwezige bebouwing gedurende een aaneengesloten periode van twee jaar niet in gebruik zijn conform de in artikel 12 lid 1 omschreven aanduiding 'detailhandel'.



Artikel 13 Bedrijventerrein - Automotive

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Automotive' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven in de automotive industrie, alsmede toeleverende en ondersteunende bedrijven voor de automotive industrie, met dien verstande dat:
b. geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen zijn toegestaan;
c. voorzieningen van algemeen nut;
d. wegen en paden;
e. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

f. erven en terreinen;
g. parkeervoorzieningen;
h. geluidwerende en lichtwerende voorzieningen;
i. groenvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', met dien verstande dat de aangeduide bouwhoogte met maximaal 3 meter mag worden overschreden door liftopbouwen en trappenhuizen;
d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten het bouwvlak kleine gebouwen worden gebouwd waarin geen productieactiviteiten plaatsvinden, zoals portiersgebouwen en fietsenstallingen, waarvoor geldt dat:
e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter;
f. de oppervlakte per gebouw niet meer mag bedragen dan 200 m²;
g. de afstand tot de perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 5 meter.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van het bedrijfsproces of van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen en sprinklerinstallaties, mag niet meer bedragen dan:
    1. binnen het bouwvlak: de bouwhoogte die is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
    2. buiten het bouwvlak: 4 meter;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 30 meter;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten en reclamezuilen mag niet meer bedragen dan 15 meter;
e. de bouwhoogte van geluidwerende en lichtwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;



f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 2.1 sub a voor het bouwen van een parkeergarage buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
b. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
c. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Stikstofregeling

De gronden en gebouwen binnen deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor zover dat in overeenstemming is met het project zoals vergund in de als bijlage 103 (Vergunning Wnb) opgenomen vergunning Wet natuurbescherming.

13.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en natuurcompensatie

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting landschap en natuur' is het realiseren van bebouwing en het in gebruik nemen van gronden als bedrijfsterrein overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 lid 1 uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. in het geval van de realisering van bebouwing dient de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na gereedkomen van de bouw te zijn gerealiseerd overeenkomstig het overzicht landschappelijke maatregelen dat is opgenomen als bijlage 102 (Landschappelijke maatregelen) bij deze regels;
    2. in het geval van het als bedrijfsterrein in gebruik nemen van gronden waarop geen bebouwing wordt gerealiseerd dient de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na ingebruikname van de gronden te zijn gerealiseerd overeenkomstig het overzicht landschappelijke maatregelen dat is opgenomen als bijlage 102 (Landschappelijke maatregelen) bij deze regels;
    3. voor de landschappelijke inpassing als bedoeld onder 1 en 2 wordt, overeenkomstig het bepaalde in het overzicht landschappelijke maatregelen, onderscheid gemaakt in:
        - maatregelen die moeten worden getroffen in samenhang met de uitbreiding en bebouwing van het fabrieksterrein in noordelijke richting;
        - maatregelen die moeten worden getroffen in samenhang met de uitbreiding en bebouwing van het fabrieksterrein in oostelijke en zuidelijke richting;
    4. het gebruik van de bebouwing en gronden als bedoeld onder 1 en 2 is uitsluitend toegestaan zolang de landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting landschap en natuur' zijn het realiseren van bebouwing, het verharden van gronden en het rooien van houtgewas uitsluitend toegestaan indien de mitigerende en compenserende maatregelen zijn uitgevoerd overeenkomstig het overzicht mitigerende en compenserende maatregelen dat is opgenomen als bijlage 104 (mitigerende en compenserende maatregelen) bij deze regels. Het gebruik van deze bebouwing en verharding overeenkomstig het bepaalde

in artikel 13 lid 1 is uitsluitend toegestaan zolang de mitigerende en compenserende maatregelen in stand wordt gehouden.

13.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

a. Het realiseren van bebouwing en het verharden van gronden binnen deze bestemming is uitsluitend toegestaan indien binnen het bouwperceel is voorzien in de aanleg van waterbergingsvoorzieningen met voldoende capaciteit om een bui van 100 mm in 24 uur te verwerken, waarbij rekening mag worden gehouden met de leegloop en infiltratie die vanuit de waterbergingsvoorziening plaatsvindt. Het gebruik van deze bebouwing en verharding overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 lid 1 is uitsluitend toegestaan zolang de waterbergingsvoorzieningen in stand wordt gehouden.
b. Het dempen of verwijderen van een waterbergingsvoorziening binnen deze bestemming is uitsluitend toegestaan indien binnen het bouwperceel wordt voorzien in een vervangende waterbergingsvoorziening met een capaciteit die ten minste even groot is als de capaciteit van de gedempte of verwijderde waterbergingsvoorziening.

13.4.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

a. voor detailhandel;
b. voor horeca;
c. voor verblijfsrecreatie;
d. voor zelfstandige kantoren;
e. voor wonen;
f. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen.



Artikel 14 Bedrijventerrein - Businesspark Midden-Limburg

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Businesspark Midden-Limburg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven in de segmenten transport, distributie en/of logistiek en modern gemengd en bedrijven die qua aard, omvang en omgevingseffecten daarmee gelijk te stellen zijn, alsmede daarbij c.q. daarvan afgeleide en/of ondersteunende en/of samenhangende en/of complementaire bedrijfsactiviteiten;
b. maximaal één verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
c. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': tevens een antennemast ten behoeve van de telecommunicatie, met de daarbij behorende voorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging': tevens voorzieningen voor opvang, buffering en infiltratie van hemelwater, retentiereservoirs en blusvijvers;
e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus': tevens detailhandel in volumineuze goederen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - e-commerce': tevens e-commerce;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel met showroom': tevens een groothandel met showroom;

met de daarbij behorende:

h. terreinen en verhardingen;
i. verkeersvoorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven, waaronder begrepen bushaltes, met dien verstande dat ontsluiting van het bedrijventerrein dient te geschieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 1' en dat de breedte van een dergelijke ontsluiting niet meer dan 15,00 meter mag bedragen;
j. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat parkeren op eigen terrein (bouwperceel) dient plaats te vinden;
k. groenvoorzieningen;
l. nutsvoorzieningen;
m. bluswatervoorzieningen;
n. waterhuishoudkundige voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel maximaal 80% bedragen;
c. de afstand van de voor- en zijgevel van een bedrijfsgebouw tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens c.q. -grenzen dient minimaal 12,00 meter te bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de figuur 'gevellijn', waar de afstand minimaal 10,00 meter mag bedragen;
d. de afstand van de zijgevel van een bedrijfsgebouw tot de niet naar de naar de weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens dient, indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, ten minste 5,00 meter te bedragen;
e. bedrijfsgebouwen mogen maximaal in 1 zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
f. de afstand van de achtergevel van een bedrijfsgebouw tot aan de perceelsgrens dient ten minste 5,00 meter te bedragen;

g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' opgenomen bouwhoogte.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde , gelden de volgende regels:

a. bouwwerken geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met uitzondering van:
    1. erf- c.q. terreinafscheidingen, welke binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gebouwd;
    2. reclame-uitingen, welke uitsluitend op meer dan 3,00 meter van de bestemmingsgrens mogen worden gebouwd;
    3. een antennemast met de daarbij behorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15,00 meter, met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de naar de openbare weg en/of het openbaar groen gekeerde (voor)gevelrooilijn minimaal 0,75 meter dient en maximaal 2,00 meter mag bedragen en achter de (voor)gevelrooilijn maximaal 3,00 meter mag bedragen;
    2. reclame-uitingen, waarvan de hoogte buiten het bouwvlak maximaal 5,00 meter mag bedragen;
    3. een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', waarvan de hoogte maximaal 40,00 meter mag bedragen.

14.3 Nadere eisen

14.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte en hoogte van bebouwing;
b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing;
e. een goede landschappelijke inpassing van bebouwing;

14.3.2 Toepassingscriteria

Nadere eisen als bedoeld in artikel 14 lid 3.1 mogen uitsluitend worden gesteld:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.
h. ter voorkoming van overlast van hemelwater;
i. ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van bebouwing.



14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 14 lid 2.1 sub d voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse bouwperceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu worden niet onevenredig aangetast;
b. het straat- en bebouwingsbeeld worden niet onevenredig aangetast;
c. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
d. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast;
e. voor zover niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van één meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

14.4.2 Hoogte erf c.q. terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 14 lid 2.2 sub b en een grotere hoogte toestaan ten behoeve van een erf- c.q. terreinafscheiding, onder de volgende voorwaarden:

a. het straat- en bebouwingsbeeld worden niet onevenredig aangetast;
b. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
c. de hoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

14.5.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 14 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
b. zelfstandige kantoren;
c. leisure;
d. horeca, met uitzondering van aan bedrijven gelieerde vormen van horeca, zoals bedrijfskantines;
e. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen;
f. detailhandel, met uitzondering van:



1. productiegebonden detailhandel als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering tot 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 500 m², niet zijnde handel in voeding- en genotmiddelen;
2. detailhandel en broodjeszaken bij verkooppunten voor motorbrandstoffen en wasstraten tot een maximum bruto-verkoopvloeroppervlak van 80 m² en uitsluitend in samenhang met de verkoop van motorbrandstoffen/wasstraten;
3. detailhandel in volumineuze goederen als bedoeld in artikel 14 lid 1 sub e;
4. tuincentra en/of bouwmarkten.

g. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
h. seksuele dienstverlening;
i. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik, tot een hoogte van ten hoogste 8,00 meter, uitgezonderd naar de openbare weg en/of groen gekeerde gronden, waar de hoogte van opslag ten hoogste 3,00 meter mag bedragen. Opslag voor de naar de openbare weg en/of het openbaar groen gekeerde (voor)gevelrooilijn is in zijn geheel niet toegestaan;
j. als staan- of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen met uitzondering van het overnachten in vrachtwagens.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

a. artikel 14 lid 1 sub a en artikel 14 lid 5.2 sub a ten behoeve van de vestiging van een risicovolle inrichting waarvan de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}/jaar bij voorkeur binnen de perceelgrenzen blijft, met dien verstande dat:
    1. vooraf advies dient te worden ingewonnen bij het bestuur van de Veiligheidsregio;
    2. verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt;
b. artikel 14 lid 1 sub e en artikel 14 lid 5.2 sub f ten behoeve van 'detailhandel volumineus', met dien verstande dat parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden en conform de normen zoals gesteld door het CROW in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
c. artikel 14 lid 1 sub f ten behoeve van 'e-commerce', met dien verstande dat parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden en conform de normen zoals gesteld door het CROW in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
d. artikel 14 lid 1 sub g ten behoeve van 'groothandel met showroom', met dien verstande dat parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden en conform de normen zoals gesteld door het CROW in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
e. artikel 14 lid 1 sub f ten behoeve van een beperkte baliefunctie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - e-commerce', met dien verstande dat parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden en conform de normen zoals gesteld door het CROW in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig groot mag zijn.

14.6.1 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 14 lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsfunctie, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;

e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.



Artikel 15 Bedrijventerrein - De Berk

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - De Berk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de reeds bestaande bedrijven ter plaatse:
    1. industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven met een perceelsomvang van maximaal 10.000 m², overeenkomstig onderstaande tabel:

Ter plaatse van de aanduiding	**Bedrijven die zijn opgenomen in de van deze regels deel uitmakende toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 5 bij de regels) onder:**
Bedrijf tot en met categorie 2	Categorie 2-bedrijven, met een grootste afstand van 30 meter*
Bedrijf tot en met categorie 3.2	Categorie 2 tot en met 3.2-bedrijven, met een grootste afstand van 100 meter *
Bedrijf tot en met categorie 4.2	Categorie 2 tot en met 4.2-bedrijven, met een grootste afstand van 300 meter *
Bedrijf tot en met categorie 5.1	Categorie 2 tot en met 5.1-bedrijven, met een grootste afstand van 500 meter *

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

b. de reeds bestaande bedrijven ter plaatse:
    1. industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven met een perceelsomvang van maximaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m², overeenkomstig onderstaande tabel:

Ter plaatse van de aanduiding	**Bedrijven die zijn opgenomen in de van deze regels deel uitmakende toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 5 bij de regels) onder:**
specifieke vorm van bedrijf - tussen categorie 2 en 3.1	Categorie 2 tot en met 3.1-bedrijven, met een grootste afstand van 50 meter *
specifieke vorm van bedrijf - tussen categorie 2 en 3.2	Categorie 2 tot en met 3.2-bedrijven, met een grootste afstand van 100 meter *

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

een en ander met uitzondering van risicovolle inrichtingen;

c. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Berk’ zijn verder bestemd voor::
    1. per bouwperceel mag maximaal één bedrijf worden gevestigd;



2. productiegebonden detailhandel, niet zijnde handel in voedings- en genotmiddelen, mits de verkoopvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 500 m²;
3. detailhandel in ABC-goederen;
4. maximaal 1 horecabedrijf in de categorie 1, gericht op en ondersteunend aan het omliggende bedrijventerrein;
5. groothandel met uitzondering van zelfbedieningsgroothandelsbedrijven;
6. een gemeentewerf inclusief zoutopslag, opslag bestratingsmateriaal en gevonden (elektrische) fietsen en scooters, alsmede opslag zoals opgenomen in bijlage 93 Opslag en installaties;
7. opslag als bedrijfsmatige activiteit zoals opgenomen in bijlage 93 (Opslag en installaties) en ondergeschikte opslag tot maximaal 15 % van het perceel die inherent is aan het toegelaten gebruik. Voor open opslag gelden de navolgende voorwaarden:
    - voor de voorgevelrooilijn is geen opslag toegestaan;
    - de afstand tot de zijdelingse en achtergelegen perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
    - de maximale hoogte is 3 meter;
    - open opslag moet aan het zicht onttrokken zijn door afscherming;

d. geluidzoneringsplichtige inrichtingen tot en met categorie 5.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1';
e. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus': tevens detailhandel in volumineuze goederen;
g. handel in motorfietsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - handel in motorfietsen';
h. een ambulancepost, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambulancepost';
i. horeca van categorie 1, gericht op en ondersteunend aan het omliggende bedrijventerrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
j. demontage van motorvoertuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - demontage motorvoertuigen;
k. kantoren bij bedrijven, niet zijnde zelfstandige kantoren, mits het kantoorvloeroppervlak maximaal 40% van het bedrijfsvloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt, tot een maximum van 1.500 m², behoudens ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', waar een zelfstandig kantoor is toegestaan,

met de daarbij behorende:

l. terreinen en verhardingen;
m. voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven;
n. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
o. groenvoorzieningen;
p. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
q. blusvijvers en bluswatervoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b. de voorgevel van een gebouw dient in dan wel evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden geplaatst;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Berk’ geldt dat de voorgevel van een gebouw in danwel evenwijdig aan op een afstand van 7,5 meter van de naar de weg gekeerde bouwgrens geplaatst dient te worden, met dien verstande dat de bedrijfsgebouwen langs de groenzone aan de Rijksweg allen in of allen op 7,5 meter van de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst;
d. het bouwvlak mag per bouwperceel maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' dan wel de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage, worden bebouwd. Het maximum bebouwingspercentage wordt berekend over de gronden van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak;
e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte die ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' dan wel 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' dient te voldoen aan de vermelde minimale en maximale bouwhoogte;
f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5,00 meter te bedragen, met dien verstande dat binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Berk’ aan de linkerzijde in of op een afstand van ten minste 5,00 meter van de perceelsgrens mag worden gebouwd;
g. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Berk’ mogen gebouwgebonden technische installaties worden gerealiseerd in het gebouw, aan de achtergevel van het gebouw of op het gebouw, met dien verstande dat de technische installatie is afgeschermd met geluidwerende voorzieningen;
h. in afwijking van het bepaalde in sub c geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' dat het bouwperceel tot maximaal het vermelde bebouwingspercentage mag worden bebouwd, waarbij het bebouwingspercentage wordt berekend over het gehele bouwperceel.

15.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en met dien verstande dat per aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
b. de bedrijfswoning mag zowel inpandig als (half)vrijstaand worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer dan 6,00 respectievelijk 11,00 meter bedragen. Voor een inpandige bedrijfswoning bedraagt de bouwhoogte niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%) aangeduide bouwhoogte;
d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 900 m^3;
e. de zijgevel wordt tenminste 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft;
f. voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
    1. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 70 m^2, met dien verstande dat het voor het betreffende bouwperceel geldende maximale bebouwingspercentage als bedoeld in artikel 15 lid 2.1 sub d in acht dient te worden genomen;
    2. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,50 respectievelijk 5,50 meter bedragen;
    3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5,00 meter te bedragen.



15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden, met uitzondering van:
    1. terreinafscheidingen, welke binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gebouwd;
    2. reclame-uitingen, welke uitsluitend op meer dan 3,00 meter van de bestemmingsgrens mogen worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag per bouwperceel maximaal 70 m² bedragen, met dien verstande dat het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage in acht dient te worden genomen;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen en met uitzondering van reclame-uitingen, waarvan de bouwhoogte buiten het bouwvlak maximaal 5,00 meter mag bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - De Berk' mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 8 meter bedragen;
e. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering en afmetingen van bouwwerken;
b. de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen;
c. de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen, (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, blusvijvers en bluswatervoorzieningen;
d. de aanleg en profilering van toegangs- en ontsluitingswegen;

indien zulks noodzakelijk is:

1. ten behoeve van een goede stedenbouwkundige inpassing;
2. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
3. ter waarborging van de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
4. in verband met de opvang van de benodigde parkeer- laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 15 lid 2.1 sub f dan wel artikel 15 lid 2.2 sub f onder 3 voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse bouwperceelsgrens onder de volgende voorwaarden:



a. de afwijking noodzakelijk is vanuit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel c.q. de bouwpercelen;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
f. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast;
g. op het perceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is en blijft;
h. voor zover niet in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van één meter aangehouden tot de zijdelingse bouwperceelsgrens.

15.4.2 Maximale bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 15 lid 2.1 sub e voor dakopbouwen ten behoeve van technische installaties, zoals liftopbouwen, schoorstenen, luchtbehandelingsinstallaties e.d. onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van het gebouw inclusief dakopbouw mag de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangeduide bouwhoogte met niet meer dan 3,00 meter overschrijden;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
d. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast;
e. de technische installatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - De Berk' is afgeschermd met geluidwerende voorzieningen.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

15.5.2 Afhankelijke woonruimte

15.5.2.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de bedrijfswoning en in bijbehorende bouwwerken.

15.5.2.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.



15.5.2.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaa n.

15.5.3 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is niet toegestaan.

15.5.4 Detailhandel in volumineuze goederen
In afwijking van het verbod op opslag voor de naar de openbare weg gekeerde (voor)gevelrooilijn als bedoeld in artikel 15 lid 5.8 sub o, mag ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' maximaal 50% van de als zodanig aangeduide gronden worden gebruikt voor de uitstalling van ten verkoop aangeboden volumineuze goederen, met dien verstande dat de hoogte van de uitgestalde goederen niet meer dan 3,00 meter mag bedragen.

15.5.5 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
    6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
    7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

15.5.6 Internetwinkels binnen de bedrijfsbestemming
Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

15.5.7 Parkeren
In, op of onder gebouwen, dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen in onderstaande tabel worden nageleefd:



Functie	Minimumeis
Groothandel /Transport / Industrie	1,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak
Opslag	0,7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak
Garagebedrijven (met werkplaats)	4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak

15.5.8 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 15 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. risicovolle inrichtingen;
b. bedrijven met een perceelsomvang van meer dan 10.000 m², met uitzondering van bedrijven binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Berk’ met een perceelsomvang van meer dan 5.000 m²;
c. bedrijfsverzamelgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - De Berk';
d. geluidzoneringsplichtige inrichtingen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1';
e. zelfbedieningsgroothandelsbedrijven;
f. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, behoudens bedrijfswoningen;
g. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde handel in voeding- en genotmiddelen, mits de verkoopvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 500 m² en met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub f;
h. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel en detailhandel in ABC-goederen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - De Berk';
i. detailhandel PDV/GDV, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - De Berk';
j. demontage van motorvoertuigen, anders dan bedoeld in artikel 15 lid 1 sub j;
k. een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief LPG;
l. zelfstandige kantoren, anders dan bedoeld in artikel 15 lid 1 sub k;
m. horeca, met uitzondering van ondergeschikte horeca ten dienste van het desbetreffende bedrijf en behoudens het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub i;
n. seksuele dienstverlening;
o. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik, tot een hoogte van ten hoogste 8,00 meter, uitgezonderd op de gronden gelegen buiten de bouwgrens, grenzend aan een verkeersbestemming, waar de hoogte van opslag ten hoogste 3,00 meter mag bedragen. Opslag voor de naar de openbare weg gekeerde (voor)gevelrooilijn is in zijn geheel niet toegestaan.

15.5.9 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorzieningen

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de bedrijven conform de bestemming 'Bedrijventerrein – De Berk' is alleen toegestaan indien de navolgende geluidwerende voorzieningen worden getroffen en vervolgens duurzaam in stand worden gehouden met het daarbij behorende beheer en onderhoud:



a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidswal 3' een geluidswal met daarop een geluidsscherm waarbij de totale hoogte tenminste 6 m bedraagt;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidswal 4' een geluidswal met een hoogte van tenminste 4 m; en
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidsscherm' een geluidsscherm met een hoogte van 2 m.

15.5.10 Voorwaardelijke verplichting maximale piekbelasting

Op de voor 'Bedrijventerrein – De Berk' aangewezen gronden en binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Berk’ mogen uitsluitend bedrijven worden gerealiseerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 lid 1, met dien verstande dat de bedrijfsactiviteiten geen hogere piekgeluiden mogen veroorzaken dan 110 dB(A) ter plaatse van de rand van het bouwperceel in de richting van de dichtstbijzijnde woningen.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Bouwmarkt

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 15 lid 1 en artikel 15 lid 5.8 sub g ten behoeve van de vestiging van een bouwmarkt, onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
b. geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur ontstaat;
c. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
d. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
e. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
f. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
g. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast.

15.6.2 Detailhandel in volumineuze goederen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 15 lid 1 ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen, elders dan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
b. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
c. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
f. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast.

15.6.3 Hogere milieucategorie

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 15 lid 1 ten behoeve van het toelaten van bedrijven uit een hogere categorie dan op grond van de onder artikel 15 lid 1 opgenomen tabel mogelijk is, onder de volgende voorwaarden:

a. per categorie is afwijken slechts mogelijk voor bedrijven uit de volgende categorieën:



Ter plaatse van de aanduiding	Categorie bedrijven als opgenomen in de van deze regels deel uitmakende toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 6 bij de regels) waarvoor afwijking mogelijk is binnen de gestelde voorwaarden:
Bedrijf tot en met categorie 3.2	Categorie 4.2-bedrijven, met een grootste afstand van 300 meter *
Bedrijf tot en met categorie 4.2	Categorie 5.1-bedrijven, met een grootste afstand van 500 meter *

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

b. per categorie is afwijken slechts mogelijk binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - De Berk' voor bedrijven uit de volgende categorieën:

Bedrijf tot en met categorie 3.1	Categorie 3.2-bedrijven, met een grootste afstand van 100 meter *
Bedrijf tot en met categorie 3.2	Categorie 4.1-bedrijven, met een grootste afstand van 200 meter *, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afwijking naar 4.1'

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

c. bij de bedrijven worden afdoende fysieke maatregelen genomen, in de vorm van voorzieningen met een afdoende afschermende werking, en/of wordt een aangepaste bedrijfsvoering gevoerd, opdat sprake blijft van een afdoende omgevingsafstemming. De zwaarte van de maatregelen neemt daarbij toe naargelang het verschil tussen de categorie, waartoe het bedrijf behoort en de bij de zone behorende hoogste categorie groter wordt;
d. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
e. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
f. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
g. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
h. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast.

15.6.4 Toevoegen tweede bedrijf op een bouwperceel

Binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Berk’ kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub b ten behoeve van het toevoegen van een tweede bedrijf op een bouwperceel, onder de navolgende voorwaarden:

a. de bedrijfsgebouwen en daarbij behorende buitenruimte worden verhuurd aan de exploitant van het tweede bedrijf;
b. er mag slechts één bedrijf als huurder worden toegevoegd;
c. de exploitant van het ter plaatse gelegen en ingevolge deze regels toegestane (eerste) bedrijf is gedurende de verhuurperiode aan het tweede bedrijf zelf operationeel in bedrijf op deze bedrijfskavel;
d. het tweede bedrijf voldoet aan de gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 15 lid 1 en artikel 15 lid 5 van deze regels.



15.6.5 Perceelsomvang

Binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Berk’ kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 15 lid 1 en artikel 15 lid 5.8 sub b ten behoeve van een perceelsomvang tot maximaal 7.500 m^2 onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
b. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
c. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
d. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
e. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast.

15.6.6 Bedrijfsverzamelgebouwen

Binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Berk’ kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 15 lid 1 en artikel 15 lid 5.8 sub c ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
b. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
c. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
f. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast.

15.6.7 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 15 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

15.6.8 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 15 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, onder de volgende voorwaarden:



a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

15.6.9 Opslag voor de (voor)gevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 15 lid 5.8 sub o ten behoeve van opslag voor de naar de openbare weg gekeerde (voor)gevelrooilijn, onder de volgende voorwaarden:

a. opslag voor de (voor)gevelrooilijn noodzakelijk is vanuit het oogpunt van een goede bedrijfsvoering;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
f. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast.

15.6.10 Risicovolle inrichting

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

a. artikel 15 lid 1 sub b en artikel 15 lid 5.8 sub a ten behoeve van de vestiging van een risicovolle inrichting waarvan de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}/jaar bij voorkeur binnen de perceelgrenzen blijft, met dien verstande dat:
    1. vooraf advies dient te worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio;
    2. verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

15.6.11 Vergroten perceelsomvang

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub b en artikel 15 lid 5.8 sub b voor bouwpercelen met een grotere omvang dan 10.000 m² ten behoeve van de uitbreiding van bestaande bedrijven, onder de volgende voorwaarden:

a. de omvang mag eenmalig worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande omvang;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
f. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast.



Artikel 16 Bedrijventerrein - De Loop

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - De Loop' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse reeds bestaande bedrijven;
b. bedrijven met een perceelsomvang van maximaal 10.000 m², overeenkomstig onderstaande tabel:

Ter plaatse van de aanduiding	Bedrijven die zijn opgenomen in de van deze regels deel uitmakende toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 6 bij de regels) onder:
Bedrijf tot en met categorie 2	Categorie 2-bedrijven, met een grootste afstand van 30 meter*
Bedrijf tot en met categorie 3.1	Categorie 2 tot en met 3.1-bedrijven, met een grootste afstand van 50 meter *
Bedrijf tot en met categorie 3.2	Categorie 2 tot en met 3.2-bedrijven, met een grootste afstand van 100 meter *
Bedrijf tot en met categorie 4.1	Categorie 2 tot en met 4.1-bedrijven, met een grootste afstand van 200 meter *
Bedrijf tot en met categorie 4.2	Categorie 2 tot en met 4.2-bedrijven, met een grootste afstand van 300 meter *
Bedrijf tot en met categorie 5.1	Categorie 2 tot en met 5.1-bedrijven, met een grootste afstand van 500 meter *

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

een en ander met uitzondering van risicovolle inrichtingen en met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;

c. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Loop geldt:
    1. kantoren bij bedrijven, niet zijnde zelfstandige kantoren, mits het kantoorvloeroppervlak maximaal 15% van het brutovloeroppervlak van een bedrijfsgebouw bedraagt;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. De landschappelijke inpassing dient plaats te vinden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals weergegeven in bijlage 87 (Landschappelijk inpassingsplan Bedrijventerrein De Loop) bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 lid 5.12;
    3. blusvijvers en bluswatervoorzieningen.
d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend grootschalige opslag en/of bedrijfsactiviteiten in de open lucht met een minimale perceelsomvang van 5.000 m², overeenkomstig de categorie-aanduidingen als bedoeld onder b,
e. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';



f. kantoren bij bedrijven, niet zijnde zelfstandige kantoren, mits het kantoorvloeroppervlak maximaal 40% van het bedrijfsvloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt, tot een maximum van 1.500 m²;
g. ter plaatse van de aanduiding 'crematorium' tevens een crematorium en uitvaartcentrum, met daaraan gerelateerd: detailhandel, een drukkerij en ondergeschikte horeca;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - strooiveld': tevens een strooiveld voor as;

met de daarbij behorende:

i. terreinen en verhardingen;
j. buitenopslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag';
k. voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven;
l. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
m. groenvoorzieningen.
n. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
o. reclamemasten/informatiezuilen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast'.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag per bouwperceel voor ten hoogste 70% worden bebouwd, met dien verstande dat het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'crematorium' volledig mag worden bebouwd;
c. de bouwhoogte van gebouwen mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 15,00 meter, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de aangeduide hoogten;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte voor een oppervlakte van maximaal 550 m² niet meer mag bedragen dan de aangeduide bouwhoogte;
d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter, tenzij deze afstand in de legaal bestaande situatie kleiner is, in welk geval de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet mag worden verkleind.

16.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en met dien verstande dat per aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
b. de bedrijfswoning mag zowel inpandig als (half)vrijstaand gebouwd worden, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'crematorium', waar uitsluitend een inpandige bedrijfswoning mag worden gebouwd;



c. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer dan 6,00 respectievelijk 11,00 meter bedragen. Voor een inpandige bedrijfswoning bedragen de maximale goot- en bouwhoogte 11 meter;
d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 900 m³;
e. de zijgevel wordt tenminste 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.
f. voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
    1. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 70 m², met dien verstande dat het voor het betreffende bouwperceel geldende maximale bebouwingspercentage als bedoeld in artikel 16 lid 2.1 sub b in acht dient te worden genomen;
    2. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,50 respectievelijk 5,50 meter bedragen;
    3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5,00 meter te bedragen.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden, met uitzondering van:
    1. terreinafscheidingen, welke binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gebouwd;
    2. reclame-uitingen, welke uitsluitend buiten 3 meter van de bestemmingsgrens mogen worden gebouwd;
    3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van opslagdoeleinden en bedrijfsactiviteiten in de open lucht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken voor opslagdoeleinden';
    4. een sproeiinstallatie ter voorkoming van stofvorming bij weegbruggen;
b. het bebouwingspercentage van 70%, zoals genoemd onder artikel 16 lid 2.1 sub b, dient bij het bepalen van de maximaal toelaatbare gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken op het bouwperceel, in acht te worden genomen;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15,00 meter, met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
    2. reclame-uitingen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,00 meter;
    3. reclamemasten/informatiezuilen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast', waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25,00 meter mag bedragen;
d. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming;
e. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Loop’ mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 15 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen.

16.3 Nadere eisen

16.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering en afmetingen van bouwwerken;
b. de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen;
c. de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen, (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, blusvijvers en bluswatervoorzieningen;



d. de aanleg en profilering van toegangs- en ontsluitingswegen;

indien zulks noodzakelijk is:

1. ten behoeve van een goede stedenbouwkundige inpassing;
2. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
3. ter waarborging van de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
4. in verband met de opvang van de benodigde parkeer- laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

16.3.2 Cultuurhistorische waarden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 16 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bebouwing en de inrichting van gronden:

a. ter bescherming van de beeldbepalende en cultuurhistorische waarde van monumentale bebouwing;
b. ter voorkoming van aantasting van het zicht op en de (landschappelijke) inpassing van de monumentale bebouwing.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 16 lid 2.1 sub d dan wel artikel 16 lid 2.2 sub f onder 3 voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse bouwperceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

a. de afwijking noodzakelijk is vanuit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel c.q. de bouwpercelen;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
f. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast;
g. op het perceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is en blijft;
h. voor zover niet in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van één meter aangehouden tot de zijdelingse bouwperceelsgrens.

16.4.2 Maximale bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 16 lid 2.1 sub c voor een overschrijding van de bouwhoogte op de navolgende wijze:

a. de bebouwing waar een maximum bouwhoogte van 14 meter geldt, kan verhoogd worden met maximaal 10%;
b. de omgevingsvergunning voor het verhogen van de maximum bouwhoogte kan worden verleend onder de navolgende voorwaarden:
    1. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;



3. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast.

16.4.3 Maximale bouwhoogte ten behoeve van dakopbouwen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 16 lid 2.1 sub c voor dakopbouwen ten behoeve van technische installaties, zoals liftopbouwen, schoorstenen, luchtbehandelingsinstallaties e.d. onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van het gebouw inclusief dakopbouw niet meer mag bedragen dan 18,00 meter, met dien verstande dat deze bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'opslag' niet meer mag bedragen dan 15,00 meter;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
d. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast.

16.4.4 Maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 16 lid 2.3 voor zendmasten, communicatiemiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouw zijnde, onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 35,00 meter;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
d. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast.

16.4.5 Maximale bouwhoogte technische installaties

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 16 lid 2.3 voor technische installaties, kranen, silo's en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouw zijnde, onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 35,00 meter;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
d. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast.

16.4.6 Maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied'

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 16 lid 2.1 sub c ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied' onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 42 meter, met dien verstande dat de totale bouwhoogte inclusief eventuele daarop benodigde schoorstenen niet meer dan 52 meter mag bedragen en er is sprake van een gebouw dat gerealiseerd wordt volgens de 'best beschikbare technieken' ten behoeve van de bescherming van het milieu;
b. de oppervlakte waarvoor wordt afgeweken van de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
c. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
d. het gebouw stedenbouwkundig wordt ingepast in de omgeving;
e. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast.



16.5 Specifieke gebruiksregels

16.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

16.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is niet toegestaan.

16.5.3 Afhankelijke woonruimte

16.5.3.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de bedrijfswoning en in bijbehorende bouwwerken.

16.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

16.5.3.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

16.5.4 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is niet toegestaan.

16.5.5 Detailhandel in volumineuze goederen

In afwijking van het verbod op opslag voor de naar de openbare weg gekeerde (voor)gevelrooilijn als bedoeld in artikel 16 lid 5.10 sub i, mag ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' maximaal 50% van de als zodanig aangeduide gronden worden gebruikt voor de uitstalling van ten verkoop aangeboden volumineuze goederen, met dien verstande dat de hoogte van de uitgestalde goederen niet meer dan 3,00 meter mag bedragen.

16.5.6 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;

3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

16.5.7 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

16.5.8 Parkeren

In, op of onder gebouwen, dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen in onderstaande tabel worden nageleefd:

Functie	Minimumeis
Bedrijventerrein	1,4 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak
Bedrijventerrein, aanduiding 'opslag'	1,0 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak

16.5.9 Strooiveld

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - strooiveld' is een strooiveld voor as toegestaan, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte van het strooiveld niet meer mag bedragen dan 2.000 m²;
b. het aantal verstrooiingen per jaar niet meer mag bedragen dan 370.

16.5.10 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 16 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. risicovolle inrichtingen;
b. wonen, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 16 lid 1;
c. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;



d. detailhandel, met uitzondering van
    1. productiegebonden detailhandel, niet zijnde handel in voeding- en genotmiddelen, mits de verkoopvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 500 m²;
    2. detailhandel in volumineuze goederen als bedoeld in artikel 16 lid 1 sub h;
    3. detailhandel en broodjeszaken bij verkooppunten voor motorbrandstoffen en wasstraten tot een maximum bruto-verkoopvloeroppervlak van 80 m2 en uitsluitend in samenhang met de verkoop van motorbrandstoffen/wasstraten;
e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief LPG;
f. horeca, met uitzondering van ondergeschikte horeca ten dienste van het desbetreffende bedrijf en de broodjeszaken zoals bedoeld in artikel 16 lid 5.10 sub d onder 3;
g. zelfstandige kantoren;
h. seksuele dienstverlening;
i. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik, tot een hoogte van ten hoogste 3,00 meter, met dien verstande dat:
    1. opslag uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak, dan wel op tenminste 10 meter uit de bestemmingsgrens;
    2. opslag voor de voorgevelrooilijn is in zijn geheel niet toegestaan;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' opslag is toegestaan tot ten hoogste 10,00 meter.

16.5.11 Strijdig gebruik ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - milieugebruiksruimte -1' en 'overige zone - milieugebruiksruimte -2'

In aanvulling op het bepaalde in artikel 16 lid 5.10 wordt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – milieugebruiksruimte -1' en 'overige zone – milieugebruiksruimte -2' onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 16 lid 1 in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – milieugebruiksruimte -1' waarbij de geluidbelasting meer bedraagt dan de immissiewaarden in de MTG-punten zoals opgenomen in bijlage 13 (Geluidbelasting Bedrijventerrein - De Loop);
b. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – milieugebruiksruimte -2' waarbij de geluidbelasting meer bedraagt dan de immissiewaarden in de MTG-punten zoals opgenomen in bijlage 13 (Geluidbelasting Bedrijventerrein - De Loop);
c. het in gebruik hebben van een inrichting zonder te beschikken over een akoestische rapportage, berekend volgens artikel 2 lid 7, waaruit de geluidbelasting blijkt van de inrichtingen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone – milieugebruiksruimte -1' en 'overige zone – milieugebruiksruimte -2';
d. het bepaalde onder a. tot en met c. is niet van toepassing op het gebruik van gronden en bebouwing dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

16.5.12 Voorwaardelijke verplichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Bedrijvenpark De Loop'

a. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de bedrijven conform de bestemming 'Bedrijventerrein' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Bedrijvenpark De Loop' is alleen toegestaan indien gevolg wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 87 (Landschappelijk inpassingsplan Bedrijvenpark De Loop) bij deze regels;
b. er is gevolg gegeven aan de landschappelijke inpassing indien deze is gerealiseerd binnen 1 jaar na de ingebruikname van het eerste bedrijfsgebouw en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden met het daarbij behorende beheer en onderhoud.



16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 Hogere milieucategorie

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 16 lid 1 sub b en c ten behoeve van het toelaten van bedrijven uit een hogere categorie dan op grond van de in artikel 16 lid 1 opgenomen tabel mogelijk is, onder de volgende voorwaarden:

a. per categorie is afwijken slechts mogelijk voor bedrijven uit de volgende categorieën: en:

Ter plaatse van de aanduiding	Categorie bedrijven als opgenomen in de van deze regels deel uitmakende toegesneden Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 7 bij de regels) waarvoor afwijking mogelijk is binnen de gestelde voorwaarden:
Bedrijf tot en met categorie 2	Categorie 3-bedrijven, met een grootste afstand van 100 meter *
Bedrijf tot en met categorie 3.1	Categorie 3.2- en 4.1-bedrijven, met een grootste afstand van 200 meter *
Bedrijf tot en met categorie 3.2	Categorie 4.1-bedrijven, met een grootste afstand van 200 meter *
Bedrijf tot en met categorie 4.1	Categorie 4.2-bedrijven, met een grootste afstand van 300 meter *
Bedrijf tot en met categorie 4.2	Categorie 5.1-bedrijven, met een grootste afstand van 500 meter *
Bedrijf tot en met categorie 5.1	Categorie 5.2-bedrijven, met een grootste afstand van 700 meter *

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

b. bij de bedrijven worden afdoende fysieke maatregelen genomen, in de vorm van voorzieningen met een afdoende afschermende werking, en/of wordt een aangepaste bedrijfsvoering gevoerd, opdat sprake blijft van een afdoende omgevingsafstemming. De zwaarte van de maatregelen neemt daarbij toe naargelang het verschil tussen de categorie, waartoe het bedrijf behoort en de bij de zone behorende hoogste categorie groter wordt;
c. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
d. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
e. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
f. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
g. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast.

16.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 16 lid 5.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij



behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

16.6.3 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 16 lid 5.7 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

16.6.4 Risicovolle inrichting

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

a. artikel 16 lid 1 sub b en artikel 16 lid 5.10 sub a ten behoeve van de vestiging van een risicovolle inrichting waarvan de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}/jaar bij voorkeur binnen de perceelgrenzen blijft, met dien verstande dat:
    1. vooraf advies dient te worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio;
    2. verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

16.6.5 Vergroten perceelsomvang

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 16 lid 1 sub b en c voor bouwpercelen met een grotere omvang dan respectievelijk 10.000 m² dan wel 15.000 m², ten behoeve van de uitbreiding van bestaande bedrijven, onder de volgende voorwaarden:

a. de omvang mag eenmalig worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande omvang;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;



e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
f. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast.



Artikel 17 Bedrijventerrein - De Valk Noord

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' voor bedrijven tot en met categorie 2 conform de Lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd zoals opgenomen in bijlage 91 (Staat van Bedrijfsactiviteiten Gemengd);
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' voor bedrijven tot en met categorie 3.1 conform de Lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd zoals opgenomen in bijlage 91 (Staat van Bedrijfsactiviteiten);
c. detailhandel in auto's boten en caravans;
d. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfsfunctie;
e. voet- en rijwielpaden;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
h. nutsvoorzieningen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

met de daarbij behorende:

j. verhardingen;
k. tuinen, erven en terreinen;
l. straatmeubilair;
m. kunstwerken;
n. bijbehorende voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het (ver)bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - kleinschaligheid' minimaal 2 bedrijfsgebouwen moeten worden gerealiseerd, waarbij de afstand tussen deze gebouwen minimaal 8 meter moet bedragen;
b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het (ver)bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
b. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per hoofdgebouw maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter, met uitzondering van:

1. erfafscheidingen van gebouwen waarvan de voorgevel gericht is op de Sint Janskamp, waarvan de bouwhoogte van die erfafscheidingen maximaal 3,00 meter bedraagt;
2. erfafscheidingen van gebouwen waarvan de voorgevel gericht is op de Groenserkampweg, waarvan de bouwhoogte van die erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt.

d. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Toestaan hogere bouwhoogte (15m)

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijken bouwhoogte 1' kan burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17 lid 2.1 sub c teneinde een grotere bouwhoogte van maximaal 15 meter toe te staan, met uitzondering van erfafscheidingen, indien de aard van het bedrijf of de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt.

17.4.2 Toestaan hogere bouwhoogte (12m)

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijken bouwhoogte 2' kan burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17 lid 2.1 sub c teneinde een grotere bouwhoogte van maximaal 12 meter toe te staan, met uitzondering van erfafscheidingen, indien de aard van het bedrijf of de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt.

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 Strijdig 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. zoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
b. wonen;
c. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
d. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
e. seksuele dienstverlening;



f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
g. inwoning.

17.5.2 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting)

a. Landschappelijke inpassing uitgangspunten:
   Het gebruik van bedrijfsgebouwen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - De Valk Noord' is uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlage 92 (Landschappelijk inpassingsplan De Valk Noord) is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.
b. Afwijking landschappelijke inpassing:
   Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17 lid 5.2 sub a ten behoeve van een andere inrichting als beschreven in het goedgekeurde landschappelijk inpassingsplan als bedoeld in artikel 17 lid 5.2 sub a, indien de inrichting voldoet aan de principes die in lijn zijn met bijlage 92 (Landschappelijk inpassingsplan De Valk Noord).

17.5.3 Parkeren (voorwaardelijke verplichting)
Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden overeenkomstig artikel 17 lid 1 wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in bijlage 17 (Parkeerkencijfers) met betrekking tot het parkeren.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

17.6.1 Toestaan hogere milieucategorie
Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17 lid 1 sub a ten behoeve van:

a. het ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' toestaan van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 voor zover genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd zoals opgenomen in bijlage 91 (Staat van Bedrijfsactiviteiten Gemengd), indien deze gelet op de milieubelasting op de woonomgeving naar aard en invloed gelijkwaardig zijn aan een categorie 2 bedrijf.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitstoot en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.



Artikel 18 Bedrijventerrein - Dieterderweg

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. lokale bedrijven met een perceelsomvang van maximaal 5.000 m², overeenkomstig onderstaande tabel:

Ter plaatse van de aanduiding	Bedrijven die zijn opgenomen in de van deze regels deel uitmakende toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 7 bij de regels) onder:
Bedrijf tot en met categorie 2	Categorie 2-bedrijven, met een grootste afstand van 30 meter*
Bedrijf tot en met categorie 3.1	Categorie 2- en 3-bedrijven, met een grootste afstand van 50 meter *
Bedrijf tot en met categorie 3.2	Categorie 2- en 3-bedrijven, met een grootste afstand van 100 meter *

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

b. de reeds bestaande categorie 4-bedrijven in de vorm van:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kunststofverwerkingsbedrijf' een kunststofverwerkingsbedrijf;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - op- en overslag van containers' de op- en overslag en het recupereren van containers;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - dakpanfabriek' een dakpanfabriek,

een en ander met inbegrip van bestaande zoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
met de daarbij behorende:

c. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
d. tuinen, erven en verhardingen;
e. voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag per bouwperceel voor ten hoogste 70% bebouwd worden;
c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 15 meter;



d. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen van de afzonderlijke bouwpercelen zal, indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, ten minste 5 meter bedragen;

18.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
b. de bedrijfswoning mag zowel inpandig als (half)vrijstaand gebouwd worden;
c. de bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen het als zodanig op de plankaart aangeduide vlak;
d. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer dan 7 resp. 11 meter bedragen. Voor een inpandige bedrijfswoning bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte, overeenkomstig de maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen, 15 meter;
e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m3;
f. voor bijgebouwen bij de bedrijfswoning dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld voor bijgebouwen bij woningen in artikel 18 lid 2.2.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden, met uitzondering van:
    1. terreinafscheidingen, welke binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gebouwd;
    2. reclame-uitingen, welke uitsluitend buiten een afstand van 3 meter van de bestemmingsgrens mogen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen en met uitzondering van reclame-uitingen, waarvan de hoogte buiten het bouwvlak maximaal 5 meter mag bedragen;
c. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Toepassen grotere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 2.3 sub b, ten behoeve van het toepassen van een grotere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder de volgende voorwaarden:



a. de omgevingsvergunning wordt alleen verleend in combinatie met de omgevingsvergunning onder artikel 18 lid 6.3 ten behoeve van het toelaten van bedrijven uit een hogere categorie dan op grond van de aangeduide categorie mogelijk;
b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde terreinafscheidingen of reclame-uitingen, mag ten hoogste 19 meter bedragen, met uitzondering van de hoogte van genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de scheiding, die ten hoogste 17 meter mag bedragen.

18.4.2 Verkleinen afstand zijgevel tot zijdelingse bouwperceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 2.1 sub d voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse bouwperceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
c. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
d. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast;
e. voor zover niet in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van één meter aangehouden tot de zijdelingse bouwperceelsgrens.

18.4.3 Verplaatsen bestaande bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 2.2 sub a, ten behoeve van het verplaatsen van een bestaande bedrijfswoning naar een andere locatie binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - Dieterderweg', onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu van de woning mag door de verplaatsing niet worden aangetast;
b. de woning rechtstreeks ontsloten wordt vanaf de openbare weg;
c. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
d. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht.

18.5 Specifieke gebruiksregels

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. bedrijven met een perceelsomvang van meer dan 5.000 m², met uitzondering van bestaande bedrijven;
b. risicovolle inrichtingen;
c. wonen, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 18 lid 1 sub c;
d. permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen;
e. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde handel in voeding- en genotmiddelen;
f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' anders dan voor parkeerterrein;
h. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik, tot een hoogte van ten hoogste 8 meter, uitgezonderd:
    1. op de gronden gelegen buiten de bouwgrens, grenzend aan een verkeersbestemming, waar de hoogte van opslag ten hoogste 3 meter mag bedragen;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', waar de maximale opslaghoogte conform onderstaande tabel geldt:



Afstand tot perceelsgrens	Aantal opgestapelde containers	Hoogte
0-3 meter	2	6
3-6 meter	3	9
6-9 meter	4	12
>9 meter	5	15

18.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

18.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

18.5.3 Afhankelijke woonruimte

18.5.3.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de bedrijfswoning en in bijbehorende bouwwerken.

18.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

18.5.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

18.5.4 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is niet toegestaan.

18.5.5 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
    6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
    7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

18.5.6 Internetwinkels binnen de bedrijfsbestemming
Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

18.6.1 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 18 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:



a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

18.6.2 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 18 lid 5.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

18.6.3 Toelaten van bedrijven uit een hogere categorie

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 1 ten behoeve van het toelaten van bedrijven uit een hogere categorie dan op grond van de onder artikel 18 lid 1 opgenomen tabel mogelijk, onder de volgende voorwaarden:

a. per categorie is afwijken slechts mogelijk voor bedrijven uit de volgende categorieën:

Categorie:	Bedrijven:
2	Categorie 3-bedrijven, met een grootste afstand van 100 m*

3.1	Categorie 3-bedrijven, met een grootste afstand van 100 m*

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

b. bij de bedrijven worden afdoende fysieke maatregelen genomen, in de vorm van voorzieningen met een afdoende afschermende werking, en/of wordt een aangepaste bedrijfsvoering gevoerd, opdat sprake blijft van een afdoende omgevingsafstemming. De zwaarte van de maatregelen neemt daarbij toe naargelang het verschil tussen de categorie, waartoe het bedrijf behoort en de bij de zone behorende hoogste categorie groter wordt.

18.6.4 Vestiging van bovenlokale bedrijven en het toestaan van bepaalde bouwpercelen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 1 sub a en artikel 18 lid 5 sub a ten behoeve van:

a. de vestiging van bovenlokale bedrijven op bedrijfspercelen, die gedurende een periode van 1 jaar of langer te koop hebben gestaan, zonder dat dit heeft geleid tot de aankoop door een lokaal bedrijf, met dien verstande dat die bovenlokale bedrijven qua omgevingsbeïnvloeding geen ongewenste effecten veroorzaken en voldoen aan de conform de tabel in 3.1 toegestane categorieën bedrijven, en met dien verstande dat het niet betreft zoneringsplichtige inrichtingen en/of risicovolle inrichtingen;
b. het toestaan van bouwpercelen met een bestaande grotere omvang dan 5.000 m² ten behoeve van de uitbreiding van bestaande bedrijven, waarbij de omvang eenmalig mag worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande omvang.

Artikel 19 Bedrijventerrein - Poort van Echt

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Poort van Echt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse reeds bestaande bedrijven;
b. bedrijven, overeenkomstig onderstaande tabel:

Ter plaatse van de aanduiding	Bedrijven die zijn opgenomen in de van deze regels deel uitmakende toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 8 bij de regels) onder:
Bedrijf tot en met categorie 2	Categorie 2-bedrijven, met een grootste afstand van 30 meter*
Bedrijf tot en met categorie 3.1	Categorie 2 tot en met 3.1-bedrijven, met een grootste afstand van 50 meter *

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

een en ander met uitzondering van risicovolle inrichtingen.

Met de daarbij behorende:

c. terreinen en verhardingen;
d. voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven;
e. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag per bouwperceel voor ten hoogste 70% worden bebouwd;
c. de bouwhoogte van gebouwen mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 15,00 meter;
d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter, tenzij deze afstand in de legaal bestaande situatie kleiner is, in welk geval de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet mag worden verkleind.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden, met uitzondering van:



1. terreinafscheidingen, welke binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gebouwd;
2. reclame-uitingen en prijzenborden;
3. een sproeiinstallatie ter voorkoming van stofvorming bij weegbruggen;

b. het bebouwingspercentage van 70%, zoals genoemd in artikel 19 lid 2.1 sub b, dient bij het bepalen van de maximaal toelaatbare gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken op het bouwperceel, in acht te worden genomen;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15,00 meter, met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
    2. reclame-uitingen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,00 meter;
    3. prijzenborden, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6,00 meter;
d. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

19.3 Nadere eisen

19.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering en afmetingen van bouwwerken;
b. de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen;
c. de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen, (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, blusvijvers en bluswatervoorzieningen;
d. de aanleg en profilering van toegangs- en ontsluitingswegen;

indien zulks noodzakelijk is:

1. ten behoeve van een goede stedenbouwkundige inpassing;
2. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
3. ter waarborging van de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
4. in verband met de opvang van de benodigde parkeer- laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 19 lid 2.1 sub d voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse bouwperceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

a. de afwijking noodzakelijk is vanuit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel c.q. de bouwpercelen;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
f. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast;
g. op het perceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is en blijft;
h. voor zover niet in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van één meter aangehouden tot de zijdelingse bouwperceelsgrens.



19.4.2 Maximale bouwhoogte ten behoeve van dakopbouwen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 19 lid 2.1 sub c voor dakopbouwen ten behoeve van technische installaties, zoals liftopbouwen, schoorstenen, luchtbehandelingsinstallaties e.d. onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van het gebouw inclusief dakopbouw niet meer mag bedragen dan 18,00 meter;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
d. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast.

19.4.3 Maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 19 lid 2.2 voor zendmasten, communicatiemiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouw zijnde, onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 35,00 meter;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
d. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast.

19.4.4 Maximale bouwhoogte technische installaties

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 19 lid 2.2 voor technische installaties, kranen, silo's en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouw zijnde, onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 35,00 meter;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
d. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast.

19.5 Specifieke gebruiksregels

19.5.1 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfsfunctie, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.



19.5.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. risicovolle inrichtingen;
b. wonen;
c. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;
d. detailhandel, met uitzondering van
    1. productiegebonden detailhandel, niet zijnde handel in voeding- en genotmiddelen, mits de verkoopvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van het totale bruto vloeroppervlak, met een maximum van 500 m²;
    2. detailhandel en broodjeszaken bij verkooppunten voor motorbrandstoffen en wasstraten tot een maximum bruto-verkoopvloeroppervlak van 80 m² en uitsluitend in samenhang met de verkoop van motorbrandstoffen/wasstraten;
e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen voorzover er sprake is van verkoop van LPG (een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG is op basis van het bepaalde in artikel 19 lid 1 toegestaan);
f. horeca, met uitzondering van ondergeschikte horeca ten dienste van het desbetreffende bedrijf en de broodjeszaken zoals bedoeld in artikel 19 lid 5.2 sub d onder 2;
g. zelfstandige kantoren;
h. seksuele dienstverlening;
i. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik, tot een hoogte van ten hoogste 3,00 meter, met dien verstande dat:
    1. opslag uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak, dan wel op tenminste 10 meter uit de bestemmingsgrens;
    2. opslag voor de voorgevelrooilijn is in zijn geheel niet toegestaan.

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

19.6.1 Bouwmarkt

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 19 lid 1 en artikel 19 lid 5.2 sub f ten behoeve van de vestiging van een bouwmarkt, onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
b. geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur ontstaat;
c. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
d. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
e. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
f. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
g. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast.

19.6.2 Detailhandel in volumineuze goederen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 19 lid 1 ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen, elders dan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
b. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
c. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;



f. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast.

19.6.3 Hogere milieucategorie

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 19 lid 1 sub b ten behoeve van het toelaten van bedrijven uit een hogere categorie dan op grond van de in artikel 19 lid 1 opgenomen tabel mogelijk is, onder de volgende voorwaarden:

a. per categorie is afwijken slechts mogelijk voor bedrijven uit de volgende categorieën: en:

Ter plaatse van de aanduiding	Categorie bedrijven als opgenomen in de van deze regels deel uitmakende toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 8 bij de regels) waarvoor afwijking mogelijk is binnen de gestelde voorwaarden:
Bedrijf tot en met categorie 2	Categorie 3-bedrijven, met een grootste afstand van 100 meter *
Bedrijf tot en met categorie 3.1	Categorie 3.2- en 4.1-bedrijven, met een grootste afstand van 200 meter *

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

b. bij de bedrijven worden afdoende fysieke maatregelen genomen, in de vorm van voorzieningen met een afdoende afschermende werking, en/of wordt een aangepaste bedrijfsvoering gevoerd, opdat sprake blijft van een afdoende omgevingsafstemming. De zwaarte van de maatregelen neemt daarbij toe naargelang het verschil tussen de categorie, waartoe het bedrijf behoort en de bij de zone behorende hoogste categorie groter wordt;
c. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
d. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
e. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
f. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
g. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast.

19.6.4 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 19 lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.



19.6.5 Opslag voor de (voor)gevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 19 lid 5.2 sub i ten behoeve van opslag voor de naar de openbare weg gekeerde (voor)gevelrooilijn, onder de volgende voorwaarden:

a. opslag voor de (voor)gevelrooilijn noodzakelijk is vanuit het oogpunt van een goede bedrijfsvoering;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
f. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast.

19.6.6 Risicovolle inrichting

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

a. artikel 19 lid 1 sub b en artikel 19 lid 5.2 sub a ten behoeve van de vestiging van een risicovolle inrichting waarvan de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}/jaar bij voorkeur binnen de perceelgrenzen blijft, met dien verstande dat:
    1. vooraf advies dient te worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio;
    2. verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

19.6.7 Vergroten perceelsomvang

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 19 lid 1 sub b en artikel 19 lid 5.2 voor bouwpercelen met een grotere omvang dan 10.000 m² ten behoeve van de uitbreiding van bestaande bedrijven, onder de volgende voorwaarden:

a. de omvang mag eenmalig worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande omvang;
b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
f. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast.



Artikel 20 Bedrijventerrein - Wolfskoul

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven met een perceelsomvang van maximaal 5.000 m², overeenkomstig onderstaande tabel:

Ter plaatse van de aanduiding	Bedrijven die zijn opgenomen in de van deze regels deel uitmakende toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 9 bij de regels) onder:
Bedrijf tot en met categorie 2	Categorie 2-bedrijven, met een grootste afstand van 30 meter*
Bedrijf tot en met categorie 3.1	Categorie 2- en 3.1-bedrijven, met een grootste afstand van 50 meter *
Bedrijf tot en met categorie 3.2	Categorie 2-, 3.1- en 3.2-bedrijven, met een grootste afstand van 100 meter *

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

b. de reeds bestaande categorie 3-bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2';
c. een kantoor uitsluitend op de begane grond, uitsluitend er plaatse van de aanduiding 'kantoor';
d. 5 onzelfstandige wooneenheden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - onzelfstandige wooneenheden';
e. binnensport en lichaamsverzorgende activiteiten, alsmede tennisbanen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sport';
f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', uitsluitend een parkeerterrein voor maximaal 10 vrachtwagens;
g. zend-/ontvangstinstallaties, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';

een en ander met uitzondering van zoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
met de daarbij behorende:

h. bestaande bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
i. terreinen en verhardingen;
j. voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven;
k. parkeervoorzieningen, in een zodanige omvang, dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte van het bedrijf kan worden voorzien;
l. groenvoorzieningen;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.



20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag per bouwperceel voor ten hoogste 70% bebouwd worden;
c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 8 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;
d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer dan 12 meter bedragen, met dien verstande dat reclame-uitingen niet boven de goothoogte van een gebouw mogen worden aangebracht;
e. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen van de afzonderlijke bouwpercelen zal, indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, ten minste 5 meter bedragen.

20.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en met dien verstande dat per aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
b. de bedrijfswoning mag zowel inpandig als (half)vrijstaand gebouwd worden;
c. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer dan 7 respectievelijk 10 meter bedragen. Voor een inpandige bedrijfswoning bedragen de maximale goot- en bouwhoogte 10 meter;
d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
e. de zijgevel wordt tenminste 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.
f. voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
    1. deze dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft de afstand van de garage tot de bestemming “Verkeer” niet minder dan 5 meter bedraagt;
    2. het bij het oorspronkelijke hoofdgebouw behorende achtererfgebied mag voor niet meer dan 50% bebouwd zijn;
    3. de maximale goothoogte bedraagt:
        - 4 meter; voor zover de bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn gelegen;
        - 3 meter, voor zover de bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn gelegen en met dien verstande dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor zover gebouwd in de zone binnen een afstand van 1 meter van een naburig erf niet meer dan 10 m^2 mag bedragen.
    4. de maximale nokhoogte bedraagt 6 meter, met uitzondering van de bijbehorende bouwwerken voor zover gebouwd in de zone binnen een afstand van 1 meter van een naburig erf, in welk geval de maximale nokhoogte 3 meter mag bedragen.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden, met uitzondering van:



1. terreinafscheidingen, welke binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gebouwd;
2. reclame-uitingen, welke uitsluitend buiten een afstand van 3 meter van de bestemmingsgrens mogen worden gebouwd;

b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt per bouwperceel 70 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van 70%, zoals genoemd in artikel 20 lid 2.1 sub b, in acht wordt genomen;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 meter, met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
    2. reclame-uitingen, waarvan de hoogte buiten het bouwvlak maximaal 5 meter mag bedragen;
    3. zend-/ontvangstinstallaties waarvan de hoogte maximaal 40 meter mag bedragen.
d. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

20.2.4 Regels ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van een erfafscheiding inclusief toegangspoort.

20.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Verkleinen afstand zijgevel tot zijdelingse bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 20 lid 2.1 sub e voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse bouwperceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
c. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
d. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast;
e. voor zover niet in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van één meter aangehouden tot de zijdelingse bouwperceelsgrens.



20.5 Specifieke gebruiksregels

20.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

20.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

20.5.3 Afhankelijke woonruimte

20.5.3.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de bedrijfswoning en in bijbehorende bouwwerken.

20.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

20.5.3.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

20.5.4 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is niet toegestaan.



20.5.5 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
    6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
    7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

20.5.6 Internetwinkels binnen de bedrijfsbestemming

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

20.5.7 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 20 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken:

a. voor bedrijven met een perceelsomvang van meer dan 5.000 m², met uitzondering van bestaande bedrijven;
b. voor zoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
c. voor permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, behoudens bewoning van een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 20 lid 1 sub h;
d. voor permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;
e. voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde handel in voeding- en genotmiddelen;
f. als een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
g. voor opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik, tot een hoogte van ten hoogste 8 meter, uitgezonderd op de gronden gelegen buiten de bouwgrens, grenzend aan een verkeersbestemming, waar de hoogte van opslag ten hoogste 3 meter mag bedragen. Opslag voor de voorgevelrooilijn is in zijn geheel niet toegestaan.



h. voor het stallen van vrachtwagens ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', niet zijnde vrachtwagens afkomstig van de ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' gevestigde bedrijven;
i. anders dan ten behoeve van parkeer- en groenvoorzieningen, indien de gronden zijn gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens;
j. seksuele dienstverlening.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

20.6.1 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 20 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

20.6.2 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 20 lid 5.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.



20.6.3 Toelaten van bedrijven uit een hogere categorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 20 lid 1 ten behoeve van het toelaten van bedrijven uit een hogere categorie dan op grond van de in artikel 20 lid 1 opgenomen tabel mogelijk, onder de volgende voorwaarden:

a. per categorie is afwijken slechts mogelijk voor bedrijven uit de volgende categorieën:

Ter plaatse van de aanduiding	Categorie bedrijven als opgenomen in de van deze regels deel uitmakende toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 9 bij de regels) waarvoor afwijking mogelijk is binnen de gestelde voorwaarden:
Bedrijf tot en met categorie 2	Categorie 3-bedrijven, met een grootste afstand van 100 meter *
Bedrijf tot en met categorie 3.1	Categorie 3.2-bedrijven, met een grootste afstand van 100 meter *
Bedrijf tot en met categorie 3.2	Categorie 4.1-bedrijven, met een grootste afstand van 200 meter *

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

b. bij de bedrijven worden afdoende fysieke maatregelen genomen, in de vorm van voorzieningen met een afdoende afschermende werking, en/of wordt een aangepaste bedrijfsvoering gevoerd, opdat sprake blijft van een afdoende omgevingsafstemming. De zwaarte van de maatregelen neemt daarbij toe naargelang het verschil tussen de categorie, waartoe het bedrijf behoort en de bij de zone behorende hoogste categorie groter wordt.

20.7 Wijzigingsbevoegdheid

20.7.1 Perifere detailhandel en leisure

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van de procedure, aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de:

a. bestemming 'Detailhandel - Perifere detailhandel' ten behoeve van perifere detailhandel, overeenkomstig bijlage 48 (Bestemming Detailhandel - Perifere detailhandel) bij de regels;
b. bestemming 'Sport' ten behoeve van leisure-actitviteiten in de vorm van een fitnesscentrum of daarmee vergelijkbare activiteit, overeenkomstig bijlage 49 (Bestemming Sport) bij de regels,

met dien verstande dat:

1. vestiging van detailhandelsvestigingen en/of leisurevoorzieningen pas mogelijk is nadat uit een economische effectenrapportage is gebleken dat geen onevenredige ontwrichting van het aanwezige lokale voorzieningenpatroon of de lokaal aanwezige verzorgingsstructuur kan optreden;
2. vestiging van detailhandelsvestigingen en/of leisurevoorzieningen mogelijk is onder de voorwaarde dat op eigen terrein in de benodigde ruimte ten behoeve van het parkeren en laden en lossen wordt voorzien overeenkomstig de richtcijfers van de ASVV/CROW;
3. de brutovloeroppervlakte van een detailhandels- en leisurevestiging maximaal 1.000 m² mag bedragen;



4. opslag alleen is toegestaan inherent aan het toegelaten gebruik, tot een hoogte van ten hoogste 8 meter, uitgezonderd op de gronden gelegen buiten de bouwgrens, grenzend aan een verkeersbestemming, waar de hoogte van opslag ten hoogste 3 meter mag bedragen. Opslag voor de voorgevelrooilijn is in zijn geheel niet toegestaan;
5. de economische uitvoerbaarheid verzekerd is;
6. de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig worden aangetast;
7. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
8. het gebruik als detailhandel en/of sport vanuit het oogpunt van milieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit ingestelde onderzoeken moet blijken dat vanuit milieu wet- en regelgeving ter plaatse geen belemmeringen bestaan voor de bestemmingen genoemd onder a en b;
9. de gevolgen voor de waterhuishouding in beeld worden gebracht en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast.

20.7.2 Kantoren

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van de procedure, aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Kantoor' ten behoeve van de vestiging van kantoren, overeenkomstig bijlage 50 (Bestemming Kantoor) bij de regels, met dien verstande dat:

a. de kantoren ondersteunend moeten zijn aan de aanwezige bedrijven, dan wel dat de kantoren onderdeel moeten zijn van een bedrijfsverzamelgebouw;
b. vestiging van kantoren mogelijk is onder de voorwaarde dat op eigen terrein de benodigde ruimte ten behoeve van het parkeren wordt voorzien overeenkomstig de richtcijfers van de ASVV/CROW;
c. de bebouwde oppervlakte van kantoren per bouwperceel maximaal 250 m² mag bedragen;
d. de economische uitvoerbaarheid verzekerd is;
e. de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig worden aangetast;
f. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
g. het gebruik als kantoor vanuit het oogpunt van milieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit ingestelde onderzoeken moet blijken dat vanuit milieu wet- en regelgeving ter plaatse geen belemmeringen bestaan voor de bestemming 'Kantoor';
h. de gevolgen voor de waterhuishouding in beeld worden gebracht en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast.

20.7.3 Bedrijfswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd de voor 'Bedrijventerrein - Wolfskoul' aangewezen gronden te wijzigen ten behoeve van het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1', met dien verstande dat:

a. een nieuwe bedrijfswoning noodzakelijk is;
b. de bedrijfswoning uitsluitend gebouwd mag worden, indien deze bouwkundig in verbinding staat met één of meer bedrijfsgebouwen op hetzelfde bouwperceel;
c. de goot- en bouwhoogte van een nieuwe bedrijfswoning niet meer dan 7 respectievelijk 10 meter mag bedragen;
d. de inhoud van een nieuwe bedrijfswoning niet minder dan 400 m³ en niet meer dan 750 m³ mag bedragen;
e. de economische uitvoerbaarheid verzekerd is;
f. de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig worden aangetast;
g. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;



h. het gebruik als bedrijfswoning vanuit het oogpunt van milieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit ingestelde onderzoeken moet blijken dat vanuit milieu wet- en regelgeving ter plaatse geen belemmeringen bestaan voor de realisering van een bedrijfswoning;
i. de gevolgen voor de waterhuishouding in beeld worden gebracht en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast.



Artikel 21 Centrum - 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
c. supermarkten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
d. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, uitsluitend op de begane grond;
e. maatschappelijk;
f. cultuur en ontspanning;
g. dienstverlening;
h. kantoor;
i. voorzieningen als bedoeld in artikel 21 lid 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing';

met de daarbij horende

j. wegen en paden;
k. groenvoorzieningen;
l. tuinen;
m. parkeervoorzieningen.
n. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
o. bergingen
p. speelvoorzieningen;
q. voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
r. openbare nutsvoorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. nieuwe woningen mogen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, uitsluitend op de verdiepingen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat maximaal het aangegeven aantal nieuwe woningen mag worden gebouwd. De bestaande woningen mogen met inachtneming van de onderstaande planregels worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid. Splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan;
c. het bouwvlak mag maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage bebouwd worden;
d. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale hoogten;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' dienen de gronden tot een hoogte van minimaal 3 m boven peil onbebouwd te blijven.

21.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen, buiten het bouwvlak bij panden die geheel in gebruik zijn als woning gelden de volgende regels:

a. de voorgevel wordt tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 5 meter bedraagt;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan:
    1. 70 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt;
    2. 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor wonen bestemde erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
c. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
d. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
e. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning bedraagt niet meer dan 40 meter.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Overkappingen mogen echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
b. het bouwvlak mag maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage bebouwd worden;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 3,3 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen;
g. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.



21.4 Afwijken van de bouwregels

21.4.1 Bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 21 lid 2.1 sub a voor het buiten het bouwvlak bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, mits:

a. de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 20 m²;
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 20 m² per bouwperceel;
c. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 respectievelijk 4,5 meter.

21.4.2 Hogere goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 21 lid 2.1 sub d voor een hogere goot- en bouwhoogte, mits:

a. er maximaal één bouwlaag hoger dan de toegestane hoogte wordt gebouwd;
b. het stedenbouwkundig inpasbaar is.

21.5 Specifieke gebruiksregels

21.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

21.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in de 'Lijst van aan huis verbonden bedrijven', zoals opgenomen in bijlage 14 bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;



f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

21.5.3 Afhankelijke woonruimte

21.5.3.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de (bedrijfs)woning en in bijbehorende bouwwerken.

21.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet in een bestemmingsplan is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

21.5.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

21.5.4 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

21.5.5 Internetwinkels binnen de woning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;



2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

21.5.6 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfsfunctie, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

21.5.7 Kantine

Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is ter ondersteuning van de supermarktactiviteiten een kantine toegestaan.

21.5.8 Strijdig 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. seksuele dienstverlening;
b. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, geen woningen zijnde;
c. parkeren op de verdiepingen of het dak van gebouwen;
d. voorzieningen anders dan bedoeld in artikel 21 lid 1 in de openbare ruimte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing'.

21.6 Afwijken van de gebruiksregels

21.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 21 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

21.6.2 Functionele afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

a. artikel 21 lid 2.1 sub b ten behoeve van nieuwe woningen op de verdieping van gebouwen, geen woningen zijnde, met dien verstande dat:
    1. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet wordt aangetast;
    2. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast;
    3. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
    4. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is c.q. gerealiseerd wordt;
    5. de economische uitvoerbaarheid verzekerd is;
    6. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
b. artikel 21 lid 5.8 sub b ten behoeve van het gebruik van gebouwen, geen woningen zijnde, voor wonen in geval van langdurige leegstand van het gebouw, met dien verstande dat:
    1. het gebouw, geen woning zijnde, langer dan een jaar niet als bedrijfspand in gebruik is of kan worden genomen;
    2. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet wordt aangetast;
    3. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast;
    4. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
    5. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is c.q. gerealiseerd wordt;
    6. de economische uitvoerbaarheid verzekerd is;
    7. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
c. artikel 21 lid 1 ten behoeve van het toestaan van horeca, met dien verstande dat:
    1. uitsluitend horeca in categorie 1 en 2 is toegestaan;
    2. het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging niet meer bedraagt dan 300 m²;
d. artikel 21 lid 1 sub c voor het gebruik van gronden rondom de aanduiding 'supermarkt' ten behoeve van een de supermarkt, met dien verstande dat:
    1. het aantal aanwezige supermarkten niet wordt vergroot;
    2. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is c.q. gerealiseerd wordt;
    3. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

21.6.3 Internetwinkels van categorie B binnen de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 21 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van internetwinkels van categorie B onder de volgende voorwaarden:



a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

21.6.4 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 21 lid 5.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

21.6.5 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 21 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.



Artikel 22 Centrum - 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
c. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, uitsluitend op de begane grond;
d. maatschappelijk;
e. cultuur en ontspanning;
f. dienstverlening;
g. kantoor;
h. horeca, categorie 1 t/m 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';

met de daarbij horende

i. wegen en paden;
j. groenvoorzieningen;
k. tuinen;
l. parkeervoorzieningen.
m. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
n. bergingen
o. speelvoorzieningen;
p. voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
q. openbare nutsvoorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. nieuwe woningen mogen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, uitsluitend op de verdiepingen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat maximaal het aangegeven aantal nieuwe woningen mag worden gebouwd. De bestaande woningen mogen met inachtneming van de onderstaande planregels worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid. Splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan;
c. het bouwvlak mag maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage bebouwd worden;
d. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale hoogten;
e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang, met een breedte van minimaal 3 meter en een hoogte van minimaal 3 meter, vrij te blijven van bebouwing.

22.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen, buiten het bouwvlak bij panden die geheel in gebruik zijn als woning gelden de volgende regels:

a. de voorgevel wordt tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 5 meter bedraagt;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan:
    1. 70 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt;
    2. 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor wonen bestemde erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
c. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
d. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
e. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning bedraagt niet meer dan 40 meter.

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Overkappingen mogen echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3,3 meter, met dien verstande dat er slechts één overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden met een oppervlakte van maximaal 30 m² en voldaan moet worden aan het aangegeven bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
d. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
f. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.



22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 22 lid 2.1 sub a voor het buiten het bouwvlak bouwen van bouwwerken als fietsenstallingen en bergingen, mits:

a. de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 20 m²;
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 20 m² per bouwperceel;
c. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 respectievelijk 4,5 meter.

22.4.2 Hogere goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 22 lid 2.1 sub d voor een hogere goot- en bouwhoogte, mits:

a. er maximaal één bouwlaag hoger dan de toegestane hoogte wordt gebouwd;
b. het stedenbouwkundig inpasbaar is.

22.5 Specifieke gebruiksregels

22.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

22.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;



f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

22.5.3 Afhankelijke woonruimte

22.5.3.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de woning en in bijbehorende bouwwerken.

22.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet in een bestemmingsplan is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

22.5.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

22.5.4 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

22.5.5 Internetwinkels binnen de woning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woonfunctie, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;



2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

22.5.6 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfsfunctie, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

22.5.7 Strijdig 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. seksuele dienstverlening;
b. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, geen woningen zijnde;
c. parkeren op de verdiepingen of het dak van gebouwen.

22.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

a. artikel 22 lid 1 sub h ten behoeve van het toestaan van horeca buiten de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat:
    1. uitsluitend horeca in categorie 1 en 2 is toegestaan;
    2. het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging niet meer bedraagt dan 300 m²;
b. artikel 22 lid 1 sub b voor het gebruik van gronden rondom de aanduiding 'supermarkt' ten behoeve van een de supermarkt, met dien verstande dat:
    1. het aantal aanwezige supermarkten niet wordt vergroot;
    2. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is c.q. gerealiseerd wordt;



3. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;

c. artikel 22 lid 1 voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:
   1. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
   2. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
   3. degene die eigenaar/gebruiker is van de woning is ook degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
   4. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met een maximum van 50 m² in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
   5. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu c.q. doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de woning of de buurt;
   6. geen medewerking wordt verleend aan bedrijven, anders dan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, dan wel naar aard, omvang en invloed op de omgeving daaraan gelijkgesteld;
   7. uitoefening van de activiteit vindt uitsluitend plaats op de begane grond;
   8. er vindt geen detailhandel plaats, behoudens van ondergeschikte aard in ter plaatse vervaardigde of aan het bedrijf of beroep gelieerde producten;
   9. er mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden.

d. artikel 22 lid 1 voor de uitoefening van een Bed & Breakfast onder de volgende voorwaarden:
   1. de woning waar de Bed & Breakfast activiteiten plaats vinden heeft een inhoud van minimaal 750 m³;
   2. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
   3. Bed & Breakfast mag voor maximaal 2 kamers (respectievelijk 4 personen) worden aangeboden;
   4. parkeren ten behoeve van Bed & Breakfast dient op het eigen terrein gerealiseerd te worden waarbij als parkeercijfer één parkeerplaats per kamer wordt gehanteerd, tenzij uit de aanvraag blijkt dat parkeren binnen het openbaar gebied niet leidt tot onevenredige hinder voor de woonomgeving;
   5. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
   6. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet (kunnen) functioneren als zelfstandige woning;
   7. ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximumverblijfsduur gehanteerd van 2 weken;
   8. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.

e. artikel 22 lid 5.3 voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:
   1. de bebouwingsmogelijkheden met niet meer dan 30 m² in één bouwlaag worden overschreden;
   2. de afhankelijke woning met de hoofdwoning is verbonden en er geen sprake is van woningsplitsing;
   3. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet wordt aangetast;
   4. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast;
   5. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
   6. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is c.q. gerealiseerd worden.

22.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 22 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

22.6.2 Functionele afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

a. artikel 22 lid 1 sub h ten behoeve van het toestaan van horeca buiten de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat:
    1. uitsluitend horeca in categorie 1 en 2 is toegestaan;
    2. het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging niet meer bedraagt dan 300 m²;
b. artikel 22 lid 1 sub b voor het gebruik van gronden rondom de aanduiding 'supermarkt' ten behoeve van een de supermarkt, met dien verstande dat:
    1. het aantal aanwezige supermarkten niet wordt vergroot;
    2. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is c.q. gerealiseerd wordt;
    3. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

22.6.3 Internetwinkels van categorie B binnen de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 22 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van internetwinkels van categorie B onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;



j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

22.6.4 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 22 lid 5.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

22.6.5 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 22 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.



Artikel 23 Centrum - Echt

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Echt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) bij deze regels is gevoegd, uitsluitend op de begane grond;
b. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;
c. detailhandel, met uitzondering van supermarkten, uitsluitend op de begane grond;
d. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
e. kantoor, uitsluitend op de begane grond;
f. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
g. wonen uitsluitend op de verdieping(en), met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan één woning is toegestaan. In geval het bestaand aantal woningen meer bedraagt dan één geldt het bestaande aantal als maximum aantal toegestane woningen. In het geval de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
h. wonen tevens op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
i. horeca categorie 1, uitsluitend op de begane grond;
j. horeca categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca', uitsluitend op de begane grond;
k. een fitnesscentrum ter plaatse van de aanduiding 'fitnesscentrum';
l. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
m. bed & breakfast;
n. internetwinkels;

met de daarbij horende:

o. wegen en paden;
p. groenvoorzieningen;
q. tuinen;
r. parkeervoorzieningen.
s. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
t. bergingen;
u. voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
v. openbare nutsvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen

Voor het (ver)bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd;
c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale hoogten;
d. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de bebouwing te zijn georiënteerd op het Ursulinenplein;
e. de legaal bestaande woningen mogen worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid. Splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan.



23.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het (ver)bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. de voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 150 m², met dien verstande dat:
    1. het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
    2. de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' de opgenomen maximale goothoogte geldt;
    3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
    4. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt.

23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage niet overschreden wordt.
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,00 meter bedraagt.
d. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,30 meter, met dien verstande dat per bouwperceel slechts één overkapping is toegelaten, tot maximaal 30 m².
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter.
f. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 12,00 meter.
g. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;



d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.4.1 Bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 2.1 voor het buiten het bouwvlak bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte per bouwwerk bedraagt maximaal 20 m²;
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 20 m² per bouwperceel;
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,00 meter;
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,50 meter.

23.5 Specifieke gebruiksregels

23.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

23.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;

f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

23.5.3 Afhankelijke woonruimte

23.5.3.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de bedrijfswoning en in bijbehorende bouwwerken.

23.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

23.5.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

23.5.4 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

23.5.5 Internetwinkels
Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A, B, C en D is toegestaan, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;

b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

23.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 24 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (Lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

23.6.2 Afwijken functies op de verdieping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 1 voor de uitoefening van dienstverlening, kantoorfuncties of maatschappelijke functies op de verdieping, onder de volgende voorwaarden:

a. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.
b. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
c. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
d. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.
e. de brandveiligheid is verzekerd.

23.6.3 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 24 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.



Artikel 24 Centrum - Susteren

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Susteren' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) bij deze regels is gevoegd, uitsluitend op de begane grond;
b. cultuur en ontspanning;
c. dienstverlening;
d. detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat supermarkten niet zijn toegestaan;
e. kantoor;
f. maatschappelijk, met dien verstande dat kinderopvang uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
g. wonen, uitsluitend voor zover aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' nieuwe woningen op de verdieping(en) zijn toegestaan tot het aangegeven aantal;
h. kamerverhuur voor 5 kamers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur';
i. horeca van categorie 1 t/m 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' en voor zover reeds aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
j. alsmede voor de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden, ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’;
k. alsmede voor de bescherming van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';

met de daarbij horende:

l. wegen en paden;
m. groenvoorzieningen;
n. tuinen;
o. parkeervoorzieningen;
p. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
q. bergingen;
r. speelvoorzieningen;
s. voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
t. openbare nutsvoorzieningen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
b. nieuwe woningen mogen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, uitsluitend worden opgericht:
    1. op de verdiepingen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat maximaal het aangegeven aantal nieuwe woningen mag worden gebouwd; of



2. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning', met dien verstande dat:
    i. maximaal het vermelde aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt gebouwd;
    ii. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen worden gebouwd;
    iii. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen worden gebouwd.

c. de legaal bestaande woningen mogen met inachtneming van de onderstaande planregels worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid. Splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan.
d. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.
e. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.

24.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bij panden die geheel in gebruik zijn als woning gelden de volgende regels:

a. de voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal:
    1. 70 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
    2. 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter.
e. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning bedraagt maximaal 40,00 meter.

24.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen bedraagt per bouwperceel maximaal 70 m², met dien verstande dat het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage niet overschreden wordt.
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,00 meter bedraagt.
d. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,30 meter, met dien verstande dat per bouwperceel slechts één overkapping is toegelaten, tot maximaal 30 m².
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter.



f. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12,00 meter.
g. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid;
h. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’;
i. ter voorkoming van aantasting van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.

24.4 Afwijken van de bouwregels

24.4.1 Bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 2.1 voor het buiten het bouwvlak bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte per bouwwerk bedraagt maximaal 20 m².
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 20 m² per bouwperceel.
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,50 meter.

24.5 Specifieke gebruiksregels

24.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;

d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

24.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

24.5.3 Afhankelijke woonruimte

24.5.3.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de woning en in bijbehorende bouwwerken.

24.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet in een bestemmingsplan is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

24.5.3.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

24.5.4 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;

g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

24.5.5 Internetwinkels binnen de woning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
    6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
    7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

24.5.6 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfsfunctie, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.



24.5.7 Strijdig 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. seksuele dienstverlening;
b. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, geen woningen zijnde;
c. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
d. perifere detailhandel.

24.6 Afwijken van de gebruiksregels

24.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 24 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (Lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

24.6.2 Horeca van categorie 1 en 2

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 1 ten behoeve van het toestaan van horeca buiten de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', onder de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend horeca in categorie 1 en 2 is toegestaan.
b. het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging bedraagt maximaal 300 m².

24.6.3 Internetwinkels van categorie B binnen de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 24 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van internetwinkels van categorie B onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;



d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

24.6.4 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 24 lid 5.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsfunctie, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

24.6.5 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 24 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

24.6.6 Wonen op de verdieping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 2.1 ten behoeve van wonen op de verdieping niet ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' onder de volgende voorwaarden:

a. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur wordt niet aangetast.
b. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.
c. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
d. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
e. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.
f. de brandveiligheid is verzekerd.



g. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
h. bij toepassing wordt de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht genomen.

24.6.7 Wonen in geval van langdurige leegstand van het gebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 5 ten behoeve van het gebruik van gebouwen, geen woningen zijnde, voor wonen in geval van langdurige leegstand van het gebouw, onder de volgende voorwaarden:

a. het gebouw, geen woning zijnde, is of kan langer dan een jaar niet als bedrijfspand in gebruik worden genomen.
b. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur wordt niet aangetast.
c. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.
d. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
e. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
f. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.
g. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
h. bij toepassing wordt de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht genomen.

24.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

24.7.1 Sloopverbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

24.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 24 lid 7.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die uit het oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.

24.7.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24 lid 7.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de beeldbepalende waarde van de bebouwing.

24.7.4 Advies

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 24 lid 7.1 advies in bij de gemeentelijke Monumentencommissie.



Artikel 25 Cultuur en ontspanning

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een cultuurhuis en terrassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - cultuurhuis';
b. een erotisch getint horecabedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - erotisch getint horecabedrijf';
c. uitsluitend een kinderboerderij met bijbehorende voorzieningen, zoals beheerdersruimte, dierenverblijven, schuilgelegenheden en vijvers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij', met daaraan ondergeschikt:
d. horecavoorzieningen ten dienste van de kinderboerderij;
e. speelvoorzieningen;
f. educatieve doeleinden;
g. een wellnessinstituut, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - wellnessinstituut';
h. wellness- en fitnessvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wellness';
i. ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' een bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
j. behoud en bescherming van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';
k. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

met de daarbij behorende:

l. aan de functie onder c. ondergeschikte horeca 1, met uitzondering van bedrijfsmatige logiesverstrekking;
m. aan de functie onder c. ondergeschikte detailhandel;
n. tuinen, erven en verhardingen;
o. parkeervoorzieningen,
p. groenvoorzieningen;
q. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
r. wegen en paden.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.
c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen maximale hoogten.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende bouwregels:

a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**	**Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m**
Bedrijfsgebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	5
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - erf'	6,6	11	50	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750	5
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m^2 bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m^2.	Geen beperking	n.v.t.

b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

25.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1,00 meter;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 2,00 meter;
c. overkappingen mogen echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
d. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,00 meter;
e. de oppervlakte van een overkapping bedraagt maximaal 30 m²;



f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 8' mag een overkapping in de vorm van een vrijstaande luifel met een oppervlakte van maximaal 85 m² en een hoogte van maximaal 6,00 meter gebouwd worden;
g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter.
h. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.
i. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a. tot en met f. dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduiding 'zone buitengebied', gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een overkapping bedraagt maximaal 40 m²;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6,00 meter.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

25.4 Afwijken van de bouwregels

25.4.1 Vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied':

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 25 lid 2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
b. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .
c. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast.



d. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning.
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de milieusituatie;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    4. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    5. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.

25.4.2 Uitbreiden bedrijfswoning ten behoeve van mantelzorg

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied':

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 25 lid 2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.
b. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
c. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen.
d. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredige worden aangetast.
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

25.4.3 Hogere bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied':

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 25 lid 2 ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. Er mag geen sprake zijn van aantasting van de bestaande landschappelijke waarden.
b. Voor zover de erfafscheiding hoger wordt dan 1,5 m dient deze hogere maat te worden uitgevoerd in een open constructie (zoals een spijlenhekwerk).

25.4.4 Verhoging bebouwingspercentage kinderboerderij

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 25 lid 2.1 sub b[1] en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' het aangegeven bebouwingspercentage wordt verhoogd met maximaal 7%.



25.5 Specifieke gebruiksregels

25.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

25.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

25.5.3 Afhankelijke woonruimte

25.5.3.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de woning en in bijbehorende bouwwerken.

25.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

25.5.3.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

25.5.4 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

25.5.5 Internetwinkels

25.5.5.1 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
    6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
    7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

25.5.5.2 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

25.5.6 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 25 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. wonen, met uitzondering van de bedrijfswoning;
b. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
c. bedrijfsmatige logiesverstrekking;
d. (perifere) detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel;
e. seksuele dienstverlening;
f. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
g. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
h. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

25.6 Afwijken van de gebruiksregels

25.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 25 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.



25.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 25 lid 5.5.2 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

25.6.3 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 25 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

25.6.4 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 25 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bedrijfswoning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.



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

25.7.1 Verbod

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied':

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 25 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement'.

25.7.2 Uitzonderingen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied':

Het bepaalde in artikel 25 lid 7.1 is niet van toepassing:

a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

25.7.3 Toelaatbaarheid

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied':

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25 lid 7.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden.

25.7.4 Advies

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied':

Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder artikel 25 lid 7.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

25.8 Wijzigingsbevoegdheid

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied':



Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Cultuur en ontspanning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Buitengebied', mits:

a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
d. de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht wordt genomen;
e. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
f. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
g. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels artikel 47 (Wonen - Buitengebied) in acht wordt genomen.

Artikel 26 Detailhandel

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;
b. dienstverlening;
c. wonen, niet zijnde in een bedrijfswoning, uitsluitend op de verdieping en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet is toegestaan;
d. een land- en tuinbouwcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - land- en tuinbouwcentrum';
e. een garagebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
f. uitsluitend detailhandel in handboogartikelen en groothandel in sportprijzen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - groothandel in sportprijzen';
g. een opslag- en inpakruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - opslag en inpakruimte';
h. detailhandel ten behoeve van een tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
i. een sportschool, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘sportschool’;
j. de verkoop van autobanden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verkoop autobanden';
k. een bloemist, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bloemist';
l. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
m. bedrijfswoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'specifieke vorm van detailhandel - land- en tuinbouwcentrum';
n. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk, mits:
    1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
    2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
    3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
    4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

met de daarbij behorende:

o. tuinen, erven en verhardingen;
p. wegen en paden;
q. parkeervoorzieningen;
r. groenvoorzieningen;
s. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:



a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.
c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen maximale hoogten.
d. de legaal bestaande woningen mogen met inachtneming van de onderstaande planregels worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid. Splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende bouwregels:

a. de goothoogte bedraagt maximaal 6,60 meter.
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11,00 meter.

26.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal één per detailhandelsvestiging, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'specifieke vorm van detailhandel - land- en tuinbouwcentrum' geen bedrijfswoning mag worden gevestigd.
b. de bedrijfswoning mag zowel inpandig als (half)vrijstaand gebouwd worden.
c. de bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bouwvlak voor niet meer bebouwd wordt dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage.
d. één gevel van de bedrijfswoning dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3,00 meter uit de voorgevelrooilijn en de diepte van de woning mag niet meer bedragen dan 15,00 meter.
e. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven maximale goothoogte.
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven maximale bouwhoogte.
g. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³.
h. de zijgevel wordt tenminste 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende bouwregels:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m²**	**Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m**
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750	5

26.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:



a. de voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan:
    1. 70 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
    2. 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - opslag en inpakruimte' de goothoogte maximaal 3,00 meter bedraagt.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - opslag en inpakruimte' de bouwhoogte maximaal 3,00 meter bedraagt.
e. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 40,00 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende bouwregels:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**	**Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m**
Bedrijfsgebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	5
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m^2 bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m^2.	Geen beperking	n.v.t.

26.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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



a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
c. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,30 meter, met dien verstande dat er slechts één overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m².
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12,00 meter.
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter.
g. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende bouwregels:

a. antennes, uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van de bedrijfswoning met een maximale bouwhoogte van 12,00 meter;
b. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,00 meter, met een maximum van 40 m².

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

26.4 Afwijken van de bouwregels

26.4.1 Uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 2.2 voor het uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. de voorgevelrooilijn wordt met maximaal 3,00 meter overschreden.
b. de grootste breedte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning.
c. de oppervlakte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 10 m².
d. de goothoogte van de uitbreiding bedraagt maximaal 3,30 meter.



e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
f. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.

26.4.2 Derde bouwlaag op de bedrijfswoning in plaats van een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 2.2 voor het realiseren van een derde bouwlaag in plaats van een kap, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van de derde bouwlaag beslaat maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag.
b. de voorgevel van de derde bouwlaag ligt minimaal 2,00 meter achter de voorgevel van de onderliggende bouwlaag.
c. de hoogte van de voorgevel van de onderliggende bouwlaag c.q. bouwlagen bedraagt maximaal 7,00 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter.
e. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
f. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

26.4.3 Vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied':

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
b. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
c. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast.
d. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning.
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de milieusituatie;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    4. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    5. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.

26.4.4 Uitbreiden bedrijfswoning ten behoeve van mantelzorg

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied':

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.



b. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
c. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen.
d. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

26.4.5 Verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 2.2 voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
c. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
d. voor zover niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van 1,00 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

26.4.6 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 2.3 voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. indien het een garage betreft, bedraagt de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter.
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

26.4.7 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 2.4 voor het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

26.5 Specifieke gebruiksregels

26.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;



d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

26.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

26.5.3 Afhankelijke woonruimte

26.5.3.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de (bedrijfs)woning en in bijbehorende bouwwerken.

26.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

26.5.3.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

26.5.4 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;

g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

26.5.5 Internetwinkels

26.5.5.1 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
    6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
    7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

26.5.5.2 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A, B, C en D is toegestaan, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.



26.5.6 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 26 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. perifere detailhandel;
b. wonen, behoudens op de verdieping of in een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 26 lid 1 en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet is toegestaan;
c. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;
d. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.

26.6 Afwijken van de gebruiksregels

26.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 26 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

26.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 26 lid 5.5.1 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;



h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

26.6.3 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 26 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bedrijfswoning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

26.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Buitengebied', onder de volgende voorwaarden:

a. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij wordt getoetst aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit.
b. het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
c. het aantal woningen bedraagt na wijziging maximaal één.
d. bij wijziging wordt de meest recent vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg in acht genomen.
e. de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.
f. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 47 (Wonen - Buitengebied) in acht genomen.



Artikel 27 Detailhandel - Foodmarkt

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Foodmarkt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. één foodmarkt uitsluitend op de begane grond;
b. foodgerelateerde detailhandel uitsluitend op de begane grond;
c. horeca in de categorie 1, uitsluitend op de begane grond;
d. horeca in de categorie 2, met uitzondering van cafés, bars, danscafés en pubs, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
e. horeca in de catagorie 2 ter plaatse van de Aasterbergerweg 2c en met de aanduiding 'horeca', waar een restaurant ook op de verdieping is toegestaan;
f. ambachtelijke bedrijven in de foodsector met ondergeschikte detailhandel en horeca;
g. dienstverlening;
h. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
i. bijbehorende voorzieningen zoals kantoren en opslagruimtes;
j. wonen op de verdieping, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaats van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
k. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
l. terrassen;

met de daarbij behorende:

m. parkeervoorzieningen,
n. groenvoorzieningen;
o. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
p. wegen en paden.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Gebouwen

Voor het (ver)bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' een overbouwing toegestaan met dien verstande dat:
    1. de eerste 3 meter, vanaf peil, onbebouwd dient te blijven;
    2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de aangrenzende bebouwing.
c. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.
d. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen maximale hoogten.

27.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het (ver)bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter.



b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter.
c. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

27.2.3 Luifel

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' is een luifel aan het aangrenzende gebouw toegestaan, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het aangrenzende gebouw;
b. er een vrije ruimte van minimaal 3 m, gemeten vanaf peil, aanwezig dient te zijn.

27.2.4 Verbinding

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding – verbinding' is, ter vervanging van de voormalige dakelementen tussen galerij en Loods 14, een constructie mogelijk die verwijst naar de historische structuur en tegelijkertijd bijdraagt aan de gewenste stedenbouwkundige openheid.

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

27.4 Specifieke gebruiksregels

27.4.1 Algemeen

a. er is één foodmarkt op de begane grond toegestaan, met dien verstande dat de minimale winkelverkoopvloeroppervlakte niet minder mag bedragen dan 2.125 m² en de maximale winkelverkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 2.725 m².
b. de supermarkt die onderdeel uitmaakt van de foodmarkt heeft een minimale winkelverkoopvloeroppervlakte van 2.000 m² en een maximale winkelverkoopvloeroppervlakte van 2.500 m².
c. het foodcafé dat onderdeel uitmaakt van de foodmarkt heeft een minimale winkelverkoopvloeroppervlakte van 125 m² en een maximale winkelverkoopvloeroppervlakte van 225 m².
d. de winkelverkoopvloeroppervlakte aan horeca in de categorie horeca 1en categorie 2, met uitzondering van cafés, bars, danscafés en pubs mag niet meer bedragen dan 1.000 m².
e. de winkelverkoopvloeroppervlakte aan foodgerelateerde detailhandel mag niet meer bedragen dan 350 m².
f. mantelzorg is toegestaan.



g. arbeidsmigrantenhuisvesting, kamerverhuur, internetwinkels en bed & breakfast is / zijn niet toegestaan, behoudens waar hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

27.4.2 Voorwaardelijke verplichting

a. het in gebruik nemen van de gronden binnen deze bestemming conform het bepaalde in artikel 27 lid 1 is uitsluitend toegestaan nadat de galerij van het rijksmonument De Valk casco is gerestaureerd conform het restauratieplan zoals opgenomen in bijlage 96. De Valk moet conform het restauratieplan in stand worden gehouden.
b. het in gebruik nemen van de gronden binnen deze bestemming conform het bepaalde in artikel 27 lid 1 sub a tot en met e is uitsluitend toegestaan indien het laden en lossen ten behoeve van deze functies uitsluitend plaatsvindt in de dagperiode.
c. het in gebruik nemen van de gronden binnen deze bestemming conform het bepaalde in artikel 27 lid 1 sub j is uitsluitend toegestaan indien de gevels en dakvlakken grenzend aan een verblijfsgebied van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minimale geluidwering' worden uitgevoerd met een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van ten minste 24 dB(A).

27.4.3 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

27.4.4 Afhankelijke woonruimte

27.4.4.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de bedrijfswoning en in bijbehorende bouwwerken.

27.4.4.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

27.4.4.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

27.4.5 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;

c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

27.4.6 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de woning, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

27.4.7 Internetwinkels binnen de woning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel



met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

27.4.8 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A, B, C en D is toegestaan, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

27.5 Afwijken van de gebruiksregels

27.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 27 lid 4.5 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.



27.5.2 Afwijken functies op de verdieping

het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 27 lid 1 en artikel 27 lid 4.1 voor de uitoefening van horeca inclusief bijbehorende ondersteunende functies op de verdieping, onder de volgende voorwaarden:

a. de horecafunctie op de verdieping is exploitatie-technisch verbonden met en ondergeschikt aan de horecafunctie op de begane grond.
b. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.
c. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
d. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
e. de brandveiligheid is verzekerd.

27.5.3 Internetwinkels van categorie B binnen de woonfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 27 lid 4.7 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de woning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

27.5.4 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 27 lid 4.4.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.



Artikel 28 Dienstverlening

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dienstverlening;
b. ondergeschikte detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
c. wonen, niet zijnde in een bedrijfswoning, uitsluitend op de verdieping en ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
d. alsmede voor de bescherming van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';

met de daarbij behorende:

e. bedrijfswoning;
f. tuinen;
g. wegen en paden;
h. parkeervoorzieningen;
i. groenvoorzieningen.
j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.
c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.
d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is het aantal legaal bestaande woningen toegestaan.

28.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal één per vestiging.
b. de bedrijfswoning mag zowel inpandig als (half)vrijstaand gebouwd worden.
c. de bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bouwvlak voor niet meer bebouwd wordt dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage.
d. één gevel van de bedrijfswoning dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3,00 meter uit de voorgevelrooilijn en de diepte van de woning mag niet meer bedragen dan 15,00 meter.
e. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven maximale goothoogte.
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven maximale bouwhoogte.
g. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³.



h. de zijgevel wordt tenminste 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.

28.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. de voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan:
    1. 70 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
    2. 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter.
e. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 40,00 meter.

28.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
c. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,30 meter, met dien verstande dat er slechts één overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m².
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12,00 meter.
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter.
g. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

28.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;



f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid;
h. ter voorkoming van aantasting van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.

28.4 Afwijken van de bouwregels

28.4.1 Uitbreiden van de bedrijfswoning voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 28 lid 2.2 voor het uitbreiden van de bedrijfswoning voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. de voorgevelrooilijn wordt met maximaal 3,00 meter overschreden.
b. de grootste breedte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning.
c. de oppervlakte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 10 m².
d. de goothoogte van de uitbreiding bedraagt maximaal 3,30 meter.
e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
f. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.

28.4.2 Derde bouwlaag op de bedrijfswoning in plaats van een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 28 lid 2.2 voor het realiseren van een derde bouwlaag in plaats van een kap, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van de derde bouwlaag beslaat maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag.
b. de voorgevel van de derde bouwlaag ligt minimaal 2,00 meter achter de voorgevel van de onderliggende bouwlaag.
c. de hoogte van de voorgevel van de onderliggende bouwlaag c.q. bouwlagen bedraagt maximaal 7,00 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter.
e. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
f. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

28.4.3 Verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 28 lid 2.2 voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
c. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
d. voor zover niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van 1,00 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

28.4.4 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 28 lid 2.3 voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:



a. indien het een garage betreft, bedraagt de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter.
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

28.4.5 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 28 lid 2.4 voor het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

28.5 Specifieke gebruiksregels

28.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

28.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

28.5.3 Afhankelijke woonruimte

28.5.3.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de woning en in bijbehorende bouwwerken.

28.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

28.5.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

28.5.4 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de woning, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

28.5.5 Internetwinkels

28.5.5.1 Internetwinkels binnen de woning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij



behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

28.5.5.2 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

28.5.6 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 28 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. perifere detailhandel;
b. wonen, behoudens in een bedrijfswoning of ter plaatse van de aanduiding 'wonen' als bedoeld in artikel 28 lid 1;
c. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;
d. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.

28.6 Afwijken van de gebruiksregels

28.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 28 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;



b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

28.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 28 lid 5.5.1 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

28.6.3 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 28 lid 5.5.2 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsfunctie, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.



28.6.4 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 28 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bedrijfswoning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

28.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', onder de volgende voorwaarden:

a. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij wordt getoetst aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit.
b. het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
c. het aantal woningen bedraagt na wijziging maximaal één.
d. bij wijziging wordt de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht genomen.
e. de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.
f. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 49 (Wonen-Stedelijk) in acht genomen.

Artikel 29 Gemengd

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. functies en activiteiten conform onderstaande tabel:

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:	zijn de volgende activiteiten toegestaan:
'specifieke vorm van gemengd - 1'	• bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1, uitsluitend op de begane grond; • cultuur en ontspanning; • detailhandel uitsluitend op de begane grond, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'; • dienstverlening; • horeca van categorie 1 t/m 3, uitsluitend voor zover legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; • kantoor; • maatschappelijk; • wonen.
'specifieke vorm van gemengd - 2'	• educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs-, religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening; • wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.
'specifieke vorm van gemengd - 3'	• aan-huis-verbonden beroepen; • aan-huis-verbonden bedrijven, uitsluitend op de begane grond; • bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1, uitsluitend op de begane grond; • detailhandel, uitsluitend op de begane grond; • dienstverlening, uitsluitend op de begane grond; • kantoor en praktijkruimte, uitsluitend op de begane grond; • maatschappelijke en culturele voorzieningen, uitsluitend op de begane grond; • wonen.
'specifieke vorm van gemengd - 4'	• detailhandel, uitsluitend op de begane grond; • dienstverlening, uitsluitend op de begane grond; • horeca van categorie 1, en 2, uitsluitend op de begane grond; • kantoor/praktijkruimte, uitsluitend op de begane grond; • maatschappelijke en culturele voorzieningen, uitsluitend op de begane grond; • wonen, uitsluitend op de verdiepingen.



'specifieke vorm van gemengd - 5'	• kantoor; • maatschappelijk; • wonen, uitsluitend voor zover legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
'specifieke vorm van gemengd - 6'	• horeca van categorie 1; • wonen.
'specifieke vorm van gemengd - 7'	• kantoor; • maatschappelijk; • wonen, waarbij het aantal woningen maximaal 6 bedraagt.
'specifieke vorm van gemengd - 8'	• detailhandel, waarbij de toegestane oppervlakte voor detailhandel in de vorm van een supermarkt maximaal 800 m² bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) bedraagt; • dienstverlening; • kantoor- en praktijkruimte; • maatschappelijke en culturele voorzieningen;

b. alsmede voor de bescherming van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';

met de daarbij horende:

c. wegen en paden;
d. groenvoorzieningen;
e. algemene nutsvoorzieningen;
f. tuinen, erven en verhardingen;
g. parkeervoorzieningen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. nieuwe (bedrijfs-)woningen mogen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, niet worden gebouwd. De legaal bestaande woningen mogen met inachtneming van de onderstaande planregels worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid. Splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan.
b. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
c. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.
d. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.

29.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. de voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal:
    1. 70 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
    2. 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
    3. 70 m² ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - 5', 'specifieke vorm van gemengd - 6' en 'specifieke vorm van gemengd - 7', met dien verstande dat het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage niet overschreden wordt.
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter.
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 8' mag de vloeroppervlakte niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m2)'.
f. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning bedraagt maximaal 40,00 meter.

29.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 8' mag de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan 100 m²,
d. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,30 meter, met dien verstande dat er slechts één overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m².
e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 8' mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,50 meter bedragen;
g. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12,00 meter.
h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter.
i. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.



29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid;
h. ter voorkoming van aantasting van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.

29.4 Afwijken van de bouwregels

29.4.1 Bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 29 lid 2.1 voor het buiten het bouwvlak bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte per bouwwerk bedraagt maximaal 20 m².
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 20 m² per bouwperceel.
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,50 meter.

29.5 Specifieke gebruiksregels

29.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

29.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

29.5.3 Afhankelijke woonruimte

29.5.3.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de woning en in bijbehorende bouwwerken.

29.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

29.5.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

29.5.4 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;



j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

29.5.5 Internetwinkels binnen de woning

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

29.5.6 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

29.6 Afwijken van de gebruiksregels

29.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 29 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;



b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

29.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 29 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de woning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

29.6.3 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 29 lid 5.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsfunctie, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.



29.6.4 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 29 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur op de verdieping onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

29.6.5 Uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 29 lid 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3', ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 29 lid 1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 29 lid 1.
b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 29 lid 1, niet in de Lijst van bedrijven worden genoemd.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitstoot en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

29.6.6 Wonen op de begane grond en/of verdieping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 29 lid 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2', ten behoeve van wonen op de begane grond en/of verdieping niet ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', onder de volgende voorwaarden:

a. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur wordt niet aangetast.
b. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.
c. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
d. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
e. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.
f. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
g. bij toepassing wordt de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht genomen.

29.6.7 Wonen op de verdieping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 29 lid 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - 5' of 'specifieke vorm van gemengd - 6', ten behoeve van wonen op de verdieping, onder de volgende voorwaarden:

a. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur wordt niet aangetast.

b. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.
c. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
d. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
e. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.
f. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
g. bij toepassing wordt de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht genomen.



Artikel 30 Gemengd - Aanloopgebied

30.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels is gevoegd, uitsluitend op de begane grond;
b. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;
c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
d. kantoor, uitsluitend op de begane grond;
e. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
f. wonen, waarbij maximaal één woning op de begane grond is toegestaan en maximaal één woning op de verdieping(en). In geval het bestaand aantal woningen meer bedraagt dan één per verdieping , geldt het bestaande aantal als maximum aantal toegestane woningen;
g. detailhandel, niet zijnde een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' uitsluitend op de begane grond;
h. één supermarkt en overige detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1', waarbij de verkoopactiviteiten uitsluitend op de begane grond plaatsvinden;
i. aan een supermarkt ondersteunende activiteiten zowel op de begane grond als op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
j. horeca categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' uitsluitend op de begane grond;
k. horeca categorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
l. ondersteunende detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - detailhandel ondersteunend', uitsluitend op de begane grond;
m. een fitnesscentrum ter plaatse van de aanduiding 'fitnesscentrum';
n. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
o. bed & breakfast;
p. internetwinkels;

met de daarbij horende:

q. wegen en paden;
r. groenvoorzieningen;
s. tuinen;
t. parkeervoorzieningen.
u. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
v. bergingen;
w. voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
x. openbare nutsvoorzieningen.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Bouwregels

Voor het (ver)bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.

c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen maximale hoogten.
d. de legaal bestaande woningen mogen worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid. Splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan.

30.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het (ver)bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. de voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 150 m², met dien verstande dat:
    1. het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
    2. de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' de opgenomen maximale goothoogte geldt;
    3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
    4. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt.

30.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het (ver)bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1'.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
c. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,30 meter, met dien verstande dat er slechts één overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m².
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
e. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 12,00 meter.
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter.
g. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

30.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:



a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

30.4 Afwijken van de bouwregels

30.4.1 Bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 30 lid 2.1 voor het buiten het bouwvlak bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte per bouwwerk bedraagt maximaal 20 m².
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 20 m² per bouwperceel.
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,50 meter.

30.5 Specifieke gebruiksregels

30.5.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' mag de totale oppervlakte van de bebouwing niet meer bedragen dan 3.000 m², waarbij het winkel verkoopvloeroppervlak aan detailhandel niet meer mag bedragen dan 2.030 m², met dien verstande dat het winkel verkoopvloeroppervlak ten behoeve van een supermarkt niet meer mag bedragen dan 1.380 m².

30.5.2 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

30.5.3 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:



a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

30.5.4 Afhankelijke woonruimte (inwoning)

30.5.4.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in bestaande bebouwing binnen de woning.

30.5.4.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

30.5.4.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

30.5.5 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;

j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

30.5.6 Internetwinkels binnen de woning

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan in de woning, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

30.5.7 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen bedrijfsfuncties, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

30.6 Afwijken van de gebruiksregels

30.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 30 lid 5.3 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;



b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

30.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 30 lid 5.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de woning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

30.6.3 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 30 lid 5.7 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsfunctie, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.



30.6.4 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 30 lid 1 en artikel 30 lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur op de verdieping onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

30.7 Wijzigingsbevoegdheid

30.7.1 Vervallen aanduiding 'detailhandel'

a. burgemeester wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'detailhandel' van de verbeelding te verwijderen.
b. het opstarten van de procedure om te komen tot een wijziging als onder a bedoeld, is slechts toegestaan ten aanzien van een perceel(gedeelte) waarvan:
    1. de gronden en/of de daarop aanwezige bebouwing gedurende ten minste een aaneengesloten periode van één jaar in gebruik zijn (genomen) conform het bepaalde in artikel 30 lid 1 onder a tot en met f, of
    2. de gronden en/of de daarop aanwezige bebouwing gedurende een aaneengesloten periode van twee jaar niet in gebruik zijn conform de in artikel 30 lid 1 omschreven aanduiding 'detailhandel'.

30.7.2 Specifieke vorm van gemengd - 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemmingen en aanduidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' te wijzigen naar de bestemming 'Detailhandel' waarbij de verbeelding en regels worden aangepast conform bijlage 98 (Wijzigingsbevoegdheid Zuiderpoort 31).

30.7.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' de bestemmingen zodanig te wijzigen, dat de woonfunctie wordt toegevoegd onder de volgende voorwaarden:

a. wonen is toegestaan in maximaal 2 woongebouwen met in totaal maximaal 12 woningen.
b. bij de stedenbouwkundige invulling wordt rekening gehouden met de omliggende bebouwing waarbij een doorkijk wordt gerealiseerd naar het landgoed 'Huis Verduynen'.
c. aan de noordzijde tegen de perceelsgrens van het landgoed 'Huis Verduynen' een onbebouwde zone/ groene buffer wordt gerealiseerd met een minimale breedte van 12 meter.
d. een wandelroute/ voetgangersverbinding wordt gerealiseerd vanaf de Diepstraat achterlangs de nieuwbouw.
e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 17 (Parkeerkencijfers) worden nageleefd.
f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.
h. er dient te worden aangetoond dat de woningbouw passend is binnen de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025' dan wel de opvolgende structuurvisies.
i. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
j. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.



30.7.4 wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' de bestemming 'Gemengd - Aanloopgebied' zodanig te te wijzigen, dat de woonfunctie ook op de begane grond wordt toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 20.
b. er dient te worden aangetoond dat de woningbouw passend is binnen de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 ' dan wel de opvolgende structuurvisies.
c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 17 (Parkeerkencijfers) worden nageleefd.
d. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
e. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 31 Gemengd - De Valk

31.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) bij deze regels is gevoegd, uitsluitend op de begane grond;
b. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) bij deze regels is gevoegd, tevens op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf op de verdieping';
c. dienstverlening;
d. kantoor;
e. maatschappelijke voorzieningen;
f. één woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. In geval de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
g. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
h. bed & breakfast';
i. internetwinkels;

met de daarbij horende:

j. wegen en paden;
k. groenvoorzieningen;
l. tuinen;
m. parkeervoorzieningen.
n. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
o. bergingen;
p. voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
q. openbare nutsvoorzieningen.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Gebouwen

Voor het (ver)bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.
c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen maximale hoogten.
d. de legaal bestaande woningen mogen worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid. Splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan.



31.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het (ver)bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. De voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 150 m², met dien verstande dat:
    1. het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
    2. de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' de opgenomen maximale goothoogte geldt;
    3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
    4. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt.

31.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het (ver)bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
c. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,30 meter, met dien verstande dat er slechts één overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m².
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
e. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 12,00 meter.
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter.
g. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

31.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;



f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

31.4 Specifieke gebruiksregels

31.4.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

31.4.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

31.4.3 Afhankelijke woonruimte (inwoning)

31.4.3.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in bestaande bebouwing binnen de woning.

31.4.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

31.4.3.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

31.4.4 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

31.4.5 Internetwinkels binnen de woning

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

31.4.6 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:



a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

31.5 Afwijken van de gebruiksregels

31.5.1 Afwijken aan huis verbonden bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 31 lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

31.5.2 Internetwinkels van categorie B binnen de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 31 lid 4.5 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de woning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;



g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

31.5.3 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 31 lid 4.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsfunctie, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

31.5.4 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 31 lid 4.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur op de verdieping onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

Artikel 32 Gemengd - Leisurepark

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. leisure in de categorieën 1 tot en met 3.2, zoals vermeld in bijlage 15 (Lijst van leisurefuncties);
b. wellness;
c. tevens voor evenementen en leisure in de categorieën 1 tot en met 4.2, zoals vermeld in bijlage 15 Lijst van leisurefuncties, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - evenementen 1’;
d. tevens voor evenementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - evenementen 2';
e. uitsluitend een paintballterrein, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paintballterrein';
f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' horeca ondergeschikt aan en ten behoeve van;
    1. leisure in de categorieën 1 tot en met 3.2, zoals vermeld in bijlage 15 (Lijst van leisurefuncties);
    2. evenementen;
    3. wellness;
    4. sportactiviteiten;
    5. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
    6. overnachtingsmogelijkheid voor groepen ten behoeve van meerdaagse activiteiten behorende bij de functies in het plangebied;
g. horeca ondergeschikt aan en ten behoeve van de functies genoemd onder a t/m c;
h. detailhandel ondergeschikt aan en ten behoeve van de functies genoemd onder a t/m c;
i. kinderopvang ondergeschikt aan en ten behoeve van de functies genoemd onder a t/m c;

met de daarbij horende:

j. wegen en paden;
k. terrassen;
l. groenvoorzieningen;
m. parkeervoorzieningen;
n. speelvoorzieningen;
o. kunstwerken;
p. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.
c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen maximale hoogten.



d. in afwijking van het bepaalde onder a en c mag een oppervlak van maximaal 15 m² buiten het bouwvlak worden bebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 meter.

32.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
b. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,30 meter, met dien verstande dat er slechts één overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 60 m².
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
d. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 12,00 meter.
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter.
f. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

32.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

32.4 Afwijken van de bouwregels

32.4.1 Bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 32 lid 2.1 voor het buiten het bouwvlak bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte per bouwwerk bedraagt maximaal 35 m².
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 35 m² per bouwperceel.
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,50 meter.

32.4.2 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 1'

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 1' een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 32 lid 2.1 en artikel 32 lid 2.2 voor het oprichten van een speelvoorziening met een bouwhoogte van maximaal 15,00 meter, mits de open structuur van de omgeving wordt gehandhaafd.



32.5 Specifieke gebruiksregels

32.5.1 Evenementen - 1

a. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - evenementen 1’ is het houden van evenementen toegestaan, met dien verstande dat:
    1. er op maximaal 12 dagen per jaar luidruchtige evenementen zijn toegestaan;
    2. een muziekgeluidsniveau van ten hoogste 70 dB(A) is toegestaan op de gevels van geluidgevoelige bebouwing om en nabij de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - evenementen 1’, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
    3. het aantal bezoekers per luidruchtig evenement niet meer dan 2.000 mag bedragen.

32.5.2 Evenementen - 2

a. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - evenementen 2’ is het houden van evenementen toegestaan, met dien verstande dat:
    1. op maximaal 8 dagen per jaar luidruchtige evenementen zijn toegestaan, waarvan:
        - maximaal 3 dagen per jaar luidruchtige evenementen zijn toegestaan met een muziekgeluidsniveau van ten hoogste 60 dB(A) op de gevels van geluidgevoelige bebouwing om en nabij de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - evenementen 2’, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.
        - maximaal 8 dagen per jaar luidruchtige evenementen zijn toegestaan met een muziekgeluidsniveau van ten hoogste 50 dB(A) op de gevels van geluidgevoelige bebouwing om en nabij de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - evenementen 2’, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
    2. het aantal bezoekers per evenement niet meer dan 2.000 mag bedragen;
    3. muziekgeluid niet is toegestaan:
        - tussen 00.00 - 07.00 uur; en;
        - op zondag t/m donderdag tussen 23.00 en 24.00 uur, met uitzondering van dagen waarop een vrije dag volgt.

32.5.3 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfsfuncties, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.



32.5.4 Strijdig gebruik

a. onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 32 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
    1. seksuele dienstverlening;
    2. detailhandel, behoudens als bedoeld in artikel 32 lid 1;
    3. wonen;
    4. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;
    5. kamerbewoning;
    6. het stallen van en verblijven in pak- en salonwagens, woonwagens, campers en caravans, met dien verstande dat:
        - dit ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - evenementen 1' wel is toegestaan vanaf 3 dagen voor tot en met 3 dagen na de kermisperiode;
        - dit ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke vorm van gemengd - evenementen 1' en ‘specifieke vorm van gemengd - evenementen 2' wel is toegestaan vanaf 3 dagen voor tot en met 3 dagen na het plaatsvinden van een evenement.
b. de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} en het invloedsgebied van het groepsrisico in geval van toepassing van een ammoniakkoelinstallatie mogen niet buiten de inrichting komen te liggen.

32.6 Afwijken van de gebruiksregels

32.6.1 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 32 lid 5.3 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsfunctie, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

32.6.2 Leisurefunctie die niet voorkomt in de Lijst van leisurefuncties
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 32 lid 1 ten behoeve van een leisurefunctie die niet voorkomt in bijlage 15 (Lijst van leisurefuncties), onder de volgende voorwaarde:

a. uit deskundigenonderzoek blijkt dat deze leisurefunctie naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten leisurefuncties in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2.



32.7 Wijzigingsbevoegdheid

32.7.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak onder de volgende voorwaarden:

a. gebouw(en) wordt/worden binnen het bouwvlak opgericht.
b. de goothoogte bedraagt maximaal 9,00 meter.
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9,00 meter.
d. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100%.
e. voldaan wordt aan de regels omtrent parkeren, laden en lossen conform artikel 70 lid 5 en de parkeerdruk op eigen terrein wordt opgevangen.
f. het gebruik tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
g. voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels in acht genomen.
h. voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform het Besluit ruimtelijke ordening.
i. het gebruik verantwoord is ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

Artikel 33 Groen

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
b. groenvoorziening met een natuurlijke inrichting met bosstroken, zoom- en mantelvegetaties en/of ruigten en moerassen, met toepassing van streekeigen soorten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - natuurlijke inrichting';
c. inritten ten behoeve van de ontsluiting van bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - inritten' (sw-i);
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 2': maximaal twee ontsluitingswegen ter ontsluiting van het bedrijventerrein met elk een breedte van maximaal 15,00 meter;
e. een kapel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kapel';
f. alsmede voor de bescherming van de monumentale waarden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';
g. alsmede voor het behoud en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden';
h. een landschappelijke inpassing conform bijlage 26 (Prinsenbaan 69);
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Bedrijventerrein De Loop' de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. De landschappelijke inpassing dient plaats te vinden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals weergegeven in bijlage 87 (Landschappelijk inpassingsplan Bedrijventerrein De Loop) bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 lid 5.12.
j. voet- en rijwielpaden;
k. calamiteitenpaden;
l. in- en uitritten tot aangrenzende percelen;
m. in- en uitritten ter ontsluiting van bedrijven;
n. speelvoorzieningen;
o. hondenuitlaatplaatsen;
p. straatmeubilair;
q. voorzieningen van algemeen nut;
r. een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' en 'specifieke vorm van groen - geluidsscherm';
s. geluidwerende voorzieningen, waaronder ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - geluidwal 1' en 'specifieke vorm van groen - geluidwal 2';
t. een geluidwal met geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidwal 3';
u. een geluidwal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidwal 4';
v. kunstwerken;
w. kortdurende activiteiten en evenementen, zoals een weekmarkt, rommelmarkt, antiekmarkt, braderieën en een kermis;
x. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘ specifieke vorm van verkeer-parkeervoorzieningen’;
y. water in de vorm van overkluisde watergangen, ter plaatse van de aanduiding 'water';
z. waterlopen en waterpartijen;
aa kunstwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kunstwerk';
ab boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
ac evenementen;
ad ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': tevens een antennemast ten behoeve van de telecommunicatie, met de daarbij behorende voorzieningen;

33.2 Bouwregels

33.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen niet zijn toegestaan voor het verlengde van de voorgevel van naastgelegen woningen.
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
c. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m²;
d. de goothoogte bedraagt maximaal de bestaande goothoogte;
e. In afwijking van het hiervoor bepaalde mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kapel' een kapel worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kapel' mogen volledig worden bebouwd;
    2. de goothoogte bedraagt maximaal de bestaande goothoogte;
    3. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte.
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan.

33.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat uitsluitend bijgebouwen mogen worden opgericht behorende bij de aanpalende woningen Molenstraat 67 en Molenstraat 73 en dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de goothoogte niet meer bedragen dan 3,3 m. en
b. de bouwhoogte niet maar mag bedragen dan 6 m.

33.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. overkappingen zijn niet toegestaan.
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.
c. de hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte lichtmasten’ de hoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.
d. de hoogte van kunstwerken mag niet meer dan 12.00 m bedragen;
e. de hoogte van een geluidwal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - geluidwal 4' maximaal 5 m. mag bedragen;
f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m.;
g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m.;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan.

33.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:



a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding.
g. ter voorkoming van aantasting van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.

33.4 Afwijken van de bouwregels

33.4.1 Afwijking voor jongerenontmoetingsplaatsen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 33 lid 2.1 voor het realiseren van bouwwerken ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van jongerenontmoetingsplaatsen bedraagt maximaal 30 m².
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.
c. de oppervlakte van bebouwing bedraagt maximaal 20 m².
d. de afstand tot woningen bedraagt minimaal 20,00 meter.

33.5 Specifieke gebruiksregels

33.5.1 Strijdig 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. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. wonen;

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

33.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm;
c. het rooien en planten van houtopstanden of bomen;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanleggen, verbreden of verharden van paden of andere oppervlakteverhardingen;



f. het dempen, graven of vergraven van watergangen en waterpartijen;
g. het aanleggen van ondergrondse leidingen;
h. het aanbrengen van constructies van openbaar nut;
i. het aanleggen van waterhuishoudkundige voorzieningen.

33.6.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in artikel 33 lid 6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

33.6.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 33 lid 6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 33 lid 3 sub g genoemde waarden niet onevenredig worden en kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.



Artikel 34 Horeca

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca van categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
b. horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
c. horeca van categorie 3, met dien verstande dat een discotheek niet is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
d. horeca van categorie 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
e. horeca van categorie 2 en 3 op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie 2 en 3 op de begane grond';
f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Poort van Echt' zijn de volgende horecavoorzieningen toegestaan:
    1. horeca, categorie 4, waarbij het aantal hotelkamers maximaal 88 bedraagt;
    2. horeca, categorie 2;
    3. de bij horeca, categorie 2 behorende terrassen tot een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 1.150 m²;
    4. een speelautomatenhal, tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 1.270 m², uitsluitend op de begane grond;
    5. horeca-ondersteunende voorzieningen in de vorm van flexwerk- en vergadervoorzieningen tot een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 1.090 m²;
    6. aan de functie onder 1. ondergeschikte sport-, fitness- en wellnessvoorzieningen;
        a. aan de functies onder 1. t/m 5. ondergeschikte:
        b. detailhandel;
        c. dienstverlening;
        d. kantoren;
g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Klooster Koningsbosch' zijn de volgende horecavoorzieningen toegestaan:
    1. horeca, categorie 2;
    2. wellness- en fitnessvoorzieningen;
    3. inpandige aan de functie onder 1. ondergeschikte voorzieningen voor vermaak en ontspanning;
    4. parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
h. een reclamemast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast';
i. een garage ten behoeve van de stalling van auto's, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
j. een vogelkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vogelkwekerij';
k. een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras' in de bestaande omvang;
l. wonen niet zijnde in een bedrijfswoning, uitsluitend op de verdieping en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet is toegestaan;
m. de ontsluiting van het aangrenzende bouwperceel alsmede het stallen van één voertuig, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 1';
n. ondergeschikte detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – ondergeschikte detailhandel’;
o. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – parkeren’;
p. alsmede voor de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden, ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’;
q. alsmede voor de bescherming van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument',

met de daarbij behorende:

r. bedrijfswoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
s. tuinen, erven en verhardingen;
t. wegen en paden;
u. terrassen;
v. parkeervoorzieningen.
w. groenvoorzieningen;
x. nutsvoorzieningen;
y. voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
z. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – Poort van Echt’, waar het aangegeven bouwvlak volledig dient te worden bebouwd;
c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen maximale hoogten, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – Poort van Echt’, waarvoor geldt dat:
    1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de, middels de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', dan wel middels de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangeduide maximale hoogte;
    2. de bouwhoogte niet minder mag bedragen dan de, middels de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangeduide minimale hoogte.
d. het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan één, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning mag worden gevestigd;
    2. indien het aantal legaal bestaande woningen meer dan één bedraagt, het aantal legaal bestaande woningen het maximum is;
e. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'garage' een garage worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen volledig worden bebouwd;
    2. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
    3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter.

34.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal één per horecavestiging, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is aangegeven en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning mag worden gevestigd;



b. de bedrijfswoning mag zowel inpandig als (half)vrijstaand gebouwd worden;
c. de bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bouwvlak voor niet meer bebouwd wordt dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage;
d. één gevel van de bedrijfswoning dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3,00 meter uit de voorgevelrooilijn en de diepte van de woning mag niet meer bedragen dan 15,00 meter;
e. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven maximale goothoogte;
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven maximale bouwhoogte;
g. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
h. de zijgevel wordt tenminste 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende bouwregels:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m²**	**Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m**
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750	5

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie 2 en 3 begane grond' gelden de volgende bouwregels:

a. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer dan 6,00 respectievelijk 11,00 meter bedragen. Voor een inpandige bedrijfswoning bedragen de maximale goot- en bouwhoogte 10 meter;
b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 900 m³;
c. de zijgevel wordt tenminste 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft;
d. voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
    1. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 70 m²;
    2. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,50 respectievelijk 5,50 meter bedragen;
    3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5,00 meter te bedragen.

34.2.3 Bijbehorende bouwwerken
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. de voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan:
c. 70 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
d. 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
e. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter;



g. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 40,00 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende bouwregels:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m²**	**Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m**
Bedrijfsgebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	5
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m² bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m².	Geen beperking	n.v.t.

34.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Klooster Koningsbosch' een vrijstaande luifel met een oppervlakte van maximaal 85 m² en een hoogte van maximaal 6,00 meer gebouwd mag worden;
b. de maximale oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 40 m² bedragen;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van het adres Zuiderpoort 71, 5,00 meter mag bedragen;
e. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming;
f. de bouwhoogte van lichtmasten en antennes bedraagt maximaal 12,00 meter.

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Poort van Echt' gelden de volgende bouwregels:
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten.
b. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, die in de bestemmingsgrens geplaatst mogen worden;
c. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bestemmingsvlak maximaal 150 m², met dien verstande dat de maximale maat per bouwwerk, geen gebouw zijnde maximaal 50 m² bedraagt;
d. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter, met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter bedraagt;
    2. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 10,00 meter bedraagt;
    3. één reclamemast/ informatiezuil, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast', waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25,00 meter bedraagt;
e. De bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie 2 en 3 op de begane grond' gelden de volgende bouwregels:
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Overkappingen mogen echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m² met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,00 meter, met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter mag bedragen;
    2. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen; er mag maximaal 1 vlaggenmast per erf worden gebouwd;
d. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

34.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid,
h. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’;



i. ter voorkoming van aantasting van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.

34.4 Afwijken van de bouwregels

34.4.1 Uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 34 lid 2.2 voor het uitbreiden van de (bedrijfs)woning voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. de voorgevelrooilijn wordt met maximaal 3,00 meter overschreden.
b. de grootste breedte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning.
c. de oppervlakte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 10 m².
d. de goothoogte van de uitbreiding bedraagt maximaal 3,30 meter.
e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
f. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.

34.4.2 Uitbreiden bedrijfswoning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 34 lid 2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. De goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.
b. De uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
c. Er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen.
d. De cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
e. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

34.4.3 Derde bouwlaag op de bedrijfswoning in plaats van een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 34 lid 2.2 voor het realiseren van een derde bouwlaag in plaats van een kap, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van de derde bouwlaag beslaat maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag.
b. de voorgevel van de derde bouwlaag ligt minimaal 2,00 meter achter de voorgevel van de onderliggende bouwlaag.
c. de hoogte van de voorgevel van de onderliggende bouwlaag c.q. bouwlagen bedraagt maximaal 7,00 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter.
e. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
f. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.



34.4.4 Vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 34 lid 2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. De uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
b. Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .
c. Natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast.
d. Deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning.
e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de milieusituatie;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    4. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    5. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.

34.4.5 Verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 34 lid 2.2 voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
c. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
d. voor zover niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van 1,00 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

34.4.6 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 34 lid 2.3 voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. indien het een garage betreft, bedraagt de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter.
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

34.4.7 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 34 lid 2.4 voor het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

34.5 Specifieke gebruiksregels

34.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan in de woning met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

34.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf in de woning is toegestaan met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

34.5.3 Afhankelijke woonruimte

34.5.3.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de (bedrijfs)woning en in bijbehorende bouwwerken.

34.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

34.5.3.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

34.5.4 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;



d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

34.5.5 Internetwinkels binnen de woning

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

34.5.6 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;



f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

34.5.7 Overige gebruiksregels

a. woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, zijn uitsluitend toegestaan op de verdieping, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'.
b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt maximaal één.

34.5.8 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 34 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. perifere detailhandel;
b. detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel;
c. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' of de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Poort van Echt';
d. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
e. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;
f. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
g. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
h. inwoning;
i. zelfstandige kantoren, als ook voor het meer permanente gebruik (langer dan 1 maand aaneengesloten) van flexwerkvoorzieningen door externe bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Poort van Echt';
j. terreinontsluiting voor gemotoriseerd verkeer anders dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 1'.

34.5.9 Voorwaardelijke verplichting - functierealisatie

Het in gebruik nemen, gebruiken en/of het laten gebruiken van de voor 'Horeca' aangewezen gronden en opstallen conform de bestemming 'Horeca' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Poort van Echt' is alleen toegestaan indien van de benoemde functies in artikel 34 lid 1 sub f onder 1 minimaal 88 kamers en de functie onder e sub 2. (horeca 2 excl. terrassen) voor minimaal 800 m² bruto vloeroppervlakte zijn gerealiseerd.

34.6 Afwijken van de gebruiksregels

34.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 34 lid 5.7 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;

d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

34.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 34 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de woning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

34.6.3 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 34 lid 5.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsfunctie, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

34.6.4 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 34 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur op de verdieping onder de volgende voorwaarden:



a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

34.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

34.7.1 Sloopverbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

34.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 34 lid 7.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die uit het oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.

34.7.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 34 lid 7.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de beeldbepalende waarde van de bebouwing.

34.7.4 Advies

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 34 lid 7.1 advies in bij de gemeentelijke Monumentencommissie.

34.8 Wijzigingsbevoegdheid

34.8.1 Wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', onder de volgende voorwaarden:

a. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8'.
b. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij wordt getoetst aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit.
c. het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
d. het aantal woningen bedraagt na wijziging maximaal één.
e. bij wijziging wordt de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht genomen.
f. de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.
g. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 49 (Wonen-Stedelijk) in acht genomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende wijzigingsregels:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' op de adressen Pepinusbrug 2a en 6a te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Buitengebied', mits:

a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse

de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
d. de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht wordt genomen;
e. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
f. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
g. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 47 (Wonen - Buitengebied) in acht genomen.

34.8.2 Wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Bedrijf - Perifere detailhandel'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Perifere detailhandel', onder de volgende voorwaarden:

a. het gebruik voor horeca is ter plaatse beëindigd.
b. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 12 (Bedrijf - Perifere detailhandel) in acht genomen.

34.8.3 Wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Bedrijventerrein'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie 2 en 3 op de begane grond' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein - De Loop', mits:

a. het gebruik als wonen de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van omliggende percelen niet onevenredig aantast;
b. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
c. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt het artikel 15 (Bedrijventerrein - De Loop) in acht genomen, met dien verstande dat op de verbeelding zal worden voorzien in de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';

34.8.4 Wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Poort van Echt'

34.8.4.1 Aantal hotelkamers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Poort van Echt' de bestemming te wijzigen ten behoeve van een uitbreiding van het aantal hotelkamers, indien en voorzover:

a. dat aangetoond moet zijn dat sprake is van een actuele regionale behoefte aan meer hotelkamers of dat onomstotelijk vaststaat dat elders binnen de gemeente Echt-Susteren hotelkamers planologisch worden gesaneerd.
b. de binnen a omschreven toevoeging past binnen de maatvoeringseisen als opgenomen in artikel 34 lid 2.

34.8.4.2 Conferentieruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de inrichting en exploitatie van grootschalige conferentieruimten, indien en voorzover:



a. aangetoond is dat sprake is van een actuele regionale behoefte aan de toe te voegen grootschalige conferentieruimten;
b. de binnen a omschreven toevoeging past binnen de maatvoeringseisen als opgenomen in artikel 34 lid 2.

34.8.4.3 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming zodanig te wijzigen dat het bouwvlak waarbinnen gebouwen moeten worden opgericht wordt aangepast c.q. van vorm verandert mits:

a. de uitbreiding van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10% van het bestaande bouwvlak.
b. de vormverandering een gevolg is van stedenbouwkundig onderbouwde aanpassingen aan het bouwplan;
c. voldaan wordt aan alle wettelijke milieuaspecten;
d. de maatvoeringseisen als bedoeld in artikel 34 lid 2 niet worden aangepast, tenzij aangetoond wordt dat de aangepaste maatvoering geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het hoofdgebouw en de ruimtelijke inpassing van het gebouw in de omgeving.

Artikel 35 Kantoor

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoor, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;
b. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
c. wonen, uitsluitend op de verdieping, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet is toegestaan;

met de daarbij behorende:

d. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
e. tuinen, erven en verhardingen;
f. wegen en paden;
g. groenvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen.
i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Gebouwen niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.
c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.
d. woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen en het aantal woningen per bouwperceel bedraagt maximaal één, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning mag worden gevestigd.

35.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal één per kantoorvestiging.
b. de bedrijfswoning mag zowel inpandig als (half)vrijstaand gebouwd worden.
c. de bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bouwvlak voor niet meer bebouwd wordt dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage.
d. één gevel van de bedrijfswoning dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3,00 meter uit de voorgevelrooilijn en de diepte van de woning mag niet meer bedragen dan 15,00 meter.
e. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven maximale goothoogte.
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven maximale bouwhoogte.
g. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³.



h. de zijgevel wordt tenminste 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.

35.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. de voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan:
    1. 70 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
    2. 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor wonen bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter.
e. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 40,00 meter.

35.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
c. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,30 meter, met dien verstande dat er slechts één overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m².
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12,00 meter.
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter.
g. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

35.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;



f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

35.4 Afwijken van de bouwregels

35.4.1 Bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 35 lid 2.1 voor het buiten het bouwvlak bouwen van bouwwerken, zoals (fietsen)stallingen en bergingen, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte per bouwwerk bedraagt maximaal 20 m².
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 20 m² per bouwperceel.
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,50 meter.

35.4.2 Uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 35 lid 2.2 voor het uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. de voorgevelrooilijn wordt met maximaal 3,00 meter overschreden.
b. de grootste breedte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning.
c. de oppervlakte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 10 m².
d. de goothoogte van de uitbreiding bedraagt maximaal 3,30 meter.
e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
f. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.

35.4.3 Derde bouwlaag op de bedrijfswoning in plaats van een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 35 lid 2.2 voor het realiseren van een derde bouwlaag in plaats van een kap, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van de derde bouwlaag beslaat maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag.
b. de voorgevel van de derde bouwlaag ligt minimaal 2,00 meter achter de voorgevel van de onderliggende bouwlaag.
c. de hoogte van de voorgevel van de onderliggende bouwlaag c.q. bouwlagen bedraagt maximaal 7,00 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter.
e. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
f. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

35.4.4 Verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 35 lid 2.2 voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.

b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
c. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
d. voor zover niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van 1,00 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

35.4.5 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 35 lid 2.3 voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. indien het een garage betreft, bedraagt de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter.
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

35.4.6 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 35 lid 2.4 voor het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

35.5 Specifieke gebruiksregels

35.5.1 Aan huis verbonden beroep
Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan in de (bedrijfs)woning met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

35.5.2 Aan huis verbonden bedrijf
Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de (bedrijfs)woning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in de 'Lijst van aan huis verbonden bedrijven', zoals opgenomen in bijlage 14 bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;



e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

35.5.3 Afhankelijke woonruimte

35.5.3.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de (bedrijfs)woning en in bijbehorende bouwwerken.

35.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

35.5.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

35.5.4 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

35.5.5 Internetwinkels binnen de (bedrijfs)woning
Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de (bedrijfs)woning, met dien verstande dat:



a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

35.5.6 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

35.5.7 Overige gebruiksregels

Woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, zijn uitsluitend toegestaan op de verdieping en het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan één.

35.5.8 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 35 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. detailhandel;
b. wonen, met uitzondering van wonen op de verdiepingen of wonen in een bedrijfswoning als bedoel in artikel 35 lid 1;
c. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;
d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.

35.6 Afwijken van de gebruiksregels

35.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 35 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:



a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

35.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de (bedrijfs)woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 35 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de (bedrijfs)woning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

35.6.3 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 35 lid 5.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsfunctie, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;



i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

35.6.4 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 35 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur op de verdieping onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de (bedrijfs)woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

35.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Wonen-Stedelijk' of 'Wonen-Buitengebied' onder de volgende voorwaarden:

a. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij wordt getoetst aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
b. het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan;
c. het aantal woningen bedraagt na wijziging maximaal één;
d. bij wijziging wordt de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht genomen.
e. de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd;
f. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 49 (Wonen-Stedelijk) in acht genomen. Indien de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'zone buitengebied' worden de bouw- en gebruiksregels van artikel 40 (Wonen - Buitengebied) in acht genomen.



Artikel 36 Maatschappelijk

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs, kinderopvang, religieuze voorzieningen, algemene nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening met daaraan ondergeschikt ten dienste van voornoemde voorzieningen detailhandel en horeca;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - Abdij Lilbosch', zijn de volgende functies van toepassing:
    1. maatschappelijke en culturele voorzieningen met begrip van bijbehorende woonvormen en gastenverblijven;
    2. voorwaarden verplichting agrarische bedrijfsvoering Abdij Lilbosch wonen als onderdeel van de bestemming 'Maatschappelijk' is mogelijk indien hierbij sprake is van directe ofwel indirecte samenhang met de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' aan de Pepinusbrug 6 binnen de belendende bestemming 'Agrarisch'.;
    3. voorwaardelijke verplichting mitigerende maatregelen vleermuizen het bouwen en gebruiken van het bestemmingsvlak:
        - het is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de mitigerende maatregelen in verband met vleermuizen als vermeld in de bijlage 100 (Vergunning Wet Natuurbescherming locatie Abdij Lilbosch) worden instandgehouden;
c. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
d. horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
e. een speelvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';
f. sportvelden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportvelden';
g. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
h. medisch-sociale functies, waaronder begrepen maximaal 10 zorgplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgplaatsen 1';
i. medisch-sociale functies, waaronder begrepen maximaal 24 zorgplaatsen en 2 inpandige bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgplaatsen 2';
j. medisch-sociale functies, waaronder begrepen maximaal 8 zorgplaatsen t.b.v. 24 uurszorg met dagbesteding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgplaatsen 3';
k. wonen op de verdieping(en), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verdieping';
l. een zorginstelling met wonen ten behoeve van zorg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
m. een zorginstelling met in totaal 90 zorgplaatsen, met inbegrip van ondergeschikte functies en voorzieningen zoals detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen ten dienste van de zorginstelling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorginstelling Mussenstraat';
n. een zorginstelling met wonen ten behoeve van zorg ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', met inbegrip van ondergeschikte functies en voorzieningen zoals detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen ten dienste van de zorginstelling;
o. maximaal 23 zorgwoningen, zoals gedefinieerd in artikel 1 lid 282 van deze regels inclusief ondergeschikte vergader-, kantoor- en opslagruimten, gemeenschappelijke ruimten voor bewoners en één bedrijfs-/dienstwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke vorm van maatschappelijk - zorgwoningen’;

p. begeleid wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – begeleid wonen’;
q. verenigingsdoeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verenigingsdoeleinden';
r. ontsluiting van de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting';
s. de ontsluiting van het aangrenzende bouwperceel alsmede het stallen van één voertuig, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 1';
t. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
u. een jongerencentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - jongerencentrum';
v. een evenementen- en activiteitenterrein, alsmede opslag en onderhoudsdoeleinden ten behoeve van de plaatselijke fanfare, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - functies fanfare';
w. maatschappelijke en culturele voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
x. kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang';
y. een asielzoekerscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - asielzoekerscentrum';
z. een zend- en ontvangstmast, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
aa een kapel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kapel';
ab alsmede voor de bescherming van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';
ac alsmede voor de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden, ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’;
ad uitsluitend het behoud en de bescherming van de ecologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde';
ae ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk - zorgplaatsen 2’ dient de landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlage 45 Landschappelijke inpassing Caulitenklooster te worden aangelegd en in stand te worden gehouden;

met de daarbij behorende:

af bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’', met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per aanduidingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
ag aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits:
    1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
    2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken;
    3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
    4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
ah aan-huis-verbonden-beroepen of -bedrijven uitsluitend in woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
ai tuinen, erven en verhardingen;
aj wegen en paden;
ak groenvoorzieningen;
al parkeervoorzieningen;

am kunstwerken;
an behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische en natuurlijke waarden van Natura 2000-gebieden;
ao waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. is bebouwing ten behoeve van maximaal twee vluchttrappen ook buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat per vluchttrap de maximale oppervlakte 15 m² bedraagt en wordt voldaan aan het bepaalde onder d.;
c. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd;
d. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen maximale hoogten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - installatiezones' (technische) installaties zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 14 meter;
e. in afwijking van het bepaalde in onder c is ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ voor maximaal 20% van de bebouwing een goothoogte van maximaal 6,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 8,00 meter toegestaan;
f. in aanvulling op het bepaalde in onder c is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwwerken 1' een maximale bouwhoogte van 10,50 meter ten behoeve van installaties toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidgevoelige ruimten niet toegestaan' zijn geen geluidgevoelige ruimte toegestaan;
h. ter plaatse van de aanduiding ‘zorgwoning’ geldt:
    1. het aantal woningen bedraagt maximaal 7;
    2. het aantal zorgwoningen bedraagt maximaal 26;
i. nieuwe woningen mogen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, niet worden gebouwd. De legaal bestaande woningen mogen met inachtneming van de onderstaande planregels worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid. Splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende bouwregels:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**	**Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m**
Gebouwen	6,6, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'.	11, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', met uitzondering van klokkentorens en	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	5

		klokkenstoelen, die mogen hoger zijn dan 10 m.			
Gebouwen, ter plaats van de aanduiding 'begraafplaats'	4	7	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	5

36.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning (hoofdgebouw) gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.
b. een bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bouwvlak maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage wordt bebouwd.
c. één gevel van de bedrijfswoning wordt in dan wel maximaal 3,00 meter uit de voorgevelrooilijn gebouwd en de diepte van de woning mag niet meer bedragen dan 15,00 meter.
d. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven maximale goothoogte.
e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven maximale bouwhoogte.
f. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³.
g. de zijgevel wordt minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende bouwregels:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m²**	**Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m**
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750	5

36.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning gelden de volgende regels:

a. de voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal:
    1. 70 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;



2. 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor wonen bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;

c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter.
e. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 40,00 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende bouwregels:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**	**Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m**
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m^2 bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m^2.	Geen beperking	n.v.t.

36.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
c. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,30 meter, met dien verstande dat er slechts één overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m².
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
e. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 12,00 meter, met uitzondering van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Susterderweg 31’ waar de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 8,00 meter mag bedragen.
f. ballenvangers mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘sportveld’ waarbij de bouwhoogte maximaal 8,00 meter bedraagt.
g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting';
i. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag een geluidscherm worden opgericht met een minimale bouwhoogte van 2,5 m;
j. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.



Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende bouwregels:

a. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,00 meter, met een maximum van 40 m²;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 8,00 meter.

36.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’;
d. ter voorkoming van aantasting van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.
e. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
f. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
g. ter waarborging van de sociale veiligheid;
h. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
i. ter waarborging van de externe veiligheid.

36.4 Afwijken van de bouwregels

36.4.1 Bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 36 lid 2.1 voor het buiten het bouwvlak bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte per bouwwerk bedraagt maximaal 20 m².
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 20 m² per bouwperceel.
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,50 meter.

36.4.2 Gebouwen ten behoeve van de sportfunctie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 36 lid 2.1 voor het buiten het bouwvlak bouwen van gebouwen ten behoeve van de sportfunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘sportveld’ en onder de volgende voorwaarden:

a. de inhoud van het bouwwerk bedraagt maximaal 36 m³.
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.
c. het bebouwde oppervlak bedraagt maximaal 12 m².

36.4.3 Bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 36 lid 2.1 voor het buiten het bouwvlak bouwen van bijbehorende bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgplaatsen 1', onder de volgende voorwaarden:

a. De voorgevel wordt achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot het openbaar gebied minimaal 5,00 meter bedraagt.
b. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor 'Maatschappelijk' bestemde erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.
c. De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter.
d. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter.

36.4.4 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 36 lid 2.2 voor het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn, onder de volgende voorwaarde:

a. het straat- en bebouwingsbeeld worden niet onevenredig aangetast.

36.4.5 Vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 36 lid 2.1 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
b. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.
c. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast.
d. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning.
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de milieusituatie;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    4. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    5. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.

36.4.6 Uitbreiden bedrijfswoning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 36 lid 2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.



b. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
c. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen.
d. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

36.4.7 Afwijken van bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 36 lid 2.1 sub a voor het bouwen buiten het bouwvlak, mits:

a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de aangrenzende bebouwing binnen het bouwvlak.

36.5 Specifieke gebruiksregels

36.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

36.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;



e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

36.5.3 Afhankelijke woonruimte

36.5.3.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de (bedrijfs)woning en in bijbehorende bouwwerken.

36.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

36.5.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

36.5.4 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

36.5.5 Internetwinkels binnen de woning
Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

36.5.6 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfsfunctie, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

36.5.7 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen als zodanig worden gebruikt onder voorwaarde van de uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 88 (Landschappelijk inpassingsplan Susterderweg 31) bij deze regels en op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijk inpassingsplan Susterderweg 31'. Deze landschappelijke inpassing dient binnen maximaal twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd te zijn.

36.5.8 Voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen pas als zodanig worden gebruikt wanneer middels milieukundig bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse hiervoor in voldoende mate geschikt is.

36.5.9 Overige gebruiksregels

Het aantal legaal bestaande woningen mag niet toenemen.

36.5.10 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 36 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. seksuele dienstverlening;
b. wonen, anders dan genoemd in artikel 36 lid 1.
c. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;

d. detailhandel, anders dan genoemd in artikel 36 lid 1;
e. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
f. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG).

36.6 Afwijken van de gebruiksregels

36.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 36 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

36.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 36 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de woning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

36.6.3 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 35 lid 5.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsfunctie, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

36.6.4 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 36 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur op de verdieping onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

36.6.5 Vergroten begraafplaats

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 36 lid 1 voor het vergroten van de begraafplaats uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 5', onder de volgende voorwaarden:

a. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen worden niet onevenredig aangetast.

36.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

36.7.1 Sloopverbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde' of ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

36.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 36 lid 7.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die uit het oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.

36.7.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 36 lid 7.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan:



a. de ecologische waarde van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde';
b. de beeldbepalende waarde van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek.

36.7.4 Advies

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 36 lid 7.1 advies in bij:

a. een deskundige op het gebied van ecologie, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde';
b. de gemeentelijke Monumentencommissie, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

36.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming Wonen', uitsluitend voor Pepinusbrug 2a en 6a, mits:

a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
d. de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht wordt genomen;
e. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
f. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2;
g. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels artikel 40 Wonen-Buitengebied in acht wordt genomen.



Artikel 37 Natuur

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en versterking van landschappelijke, aardkundige en natuurwaarden;
b. op natuurbeheer gericht agrarisch grondgebruik;
c. behoud en herstel van rust binnen het gebied;
d. behoud en herstel van aanwezig reliëf;
e. behoud en bescherming van steilranden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - steilrand';
f. behoud en ontwikkeling van de archeologische waarden;
g. behoud en herstel van de aanwezige poelen en watergangen;
h. behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische en natuurwaarden van Natura 2000-gebieden;
i. kunstwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kunstwerk';
j. behoud en bescherming van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';
k. houtproductie, ter plaatse van de aanduiding 'bos';
l. wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
m. jachthut, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - jachthut'';
n. scouting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - scouting';
o. boswachtershut, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - boswachtershut';
p. trainingsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - trainingsbaan';
q. een hondensportvereniging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondensportvereniging';
r. een stroomgeleidingsdam, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - stroomgeleidingsdam';
s. waterretentie, natuurvriendelijke oevers en het onderhouden van de waterloop;
t. extensief recreatief medegebruik;
u. de aanleg, het beheer en onderhoud van één verhard fietspad met een breedte van maximaal 3 meter, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad';
v. een natuurspeelplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurspeelplaats';
w. behoud en bescherming onverharde en halfverharde wegen;
x. bestaande perceelsontsluitingen;

met de daarbij behorende:

y. verkeersvoorzieningen;
z. paden ten behoeve van extensief medegebruik en/of onderhoud en beheer;
aa ecologische voorzieningen, zoals wildtunnels, vispassages en vleermuisverblijven;
ab voorzieningen van openbaar nut.

Binnen de bestemming 'Natuur' is het beleid primair gericht op behoud en versterking van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten. Het bieden van mogelijkheden voor recreatief medegebruik mag geen afbreuk doen aan deze primaire doelstelling. Het hele gebied binnen deze bestemming mag in beginsel worden gebruikt voor extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan, zoals picknicktafels, bankjes, bewegwijzering e.d.

37.2 Bouwregels

37.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen:
    1. 'specifieke vorm van natuur - jachthut';
    2. 'wonen';
    3. 'specifieke vorm van natuur - scouting';
    4. 'specifieke vorm van natuur - boswachtershut';
    5. 'specifieke vorm van natuur - trainingsbaan';
    6. 'specifieke vorm van natuur - beheerschuur';
b. de oppervlakte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - jachthut' mag niet meer bedragen dan 35 m²;
c. de inhoud van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag niet meer bedragen dan 300 m³;
d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn de gebouwen uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie;
e. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van natuur - scouting', 'specifieke vorm van natuur - boswachtershut', 'specifieke vorm van natuur - trainingsbaan' en 'specifieke vorm van natuur - hondentrimterrein' is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - beheerschuur'is uitsluitend een beheerschuur toegestaan van maximaal 110 m² en een maximale bouwhoogte van 8 m.

37.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van hoogzitten mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
b. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer dan 12 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, mag niet meer bedragen dan 2 m.

37.2.3 Toegestane bouwwerken binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-hondensportvereniging'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-hondensportvereniging' mogen per deelgebied de volgende bouwwerken worden gebouwd:

a. een bestaand verenigingsgebouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verenigingsgebouw', met dien verstande dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt;
b. overige bebouwing conform onderstaande tabel:

Bouwaanduiding	**Gebouwen t.b.v. opslag**	**Aantal lichtmasten**	**Erfafscheidingen**	**Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde**
specifieke bouwaanduiding – deelgebied 1	max. oppervlakte 25 m²	1	max. bouwhoogte 2 meter	max. bouwhoogte 3 meter
specifieke bouwaanduiding	max. oppervlakte	0		

– deelgebied 5	25 m²			
specifieke bouwaanduiding – deelgebied 6	max. oppervlakte 25 m²	1		max. oppervlakte 20 m²
specifieke bouwaanduiding – deelgebied 7	max. oppervlakte 30 m²	8		

37.3 Afwijken van de bouwregels

37.3.1 Beheerschuur

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 37 lid 2.1 ten behoeve van het realiseren van beheerschuur ten behoeve van het beheer van het onderhoud van de gronden voor doeleinden als beschreven in artikel 37 lid 1, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het bouwwerk ter plaatse is noodzakelijk voor het beheer en het onderhoud van de gronden.
b. het bouwwerk heeft betrekking op een beheersobject van tenminste 50 ha.
c. de inhoud bedraagt niet meer dan 50 m³.
d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
e. de bouwhoogte niet meer bedraagt 4,5 m.
f. het bouwwerk geen aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft.
g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit is gebleken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe voorziening.
h. de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN/Natuurnetwerk Limburg niet mogen worden aangetast.

37.3.2 Brandtoren/uitzichttoren

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 37 lid 2.2 ten behoeve van het oprichten van een brandtoren/uitzichttoren, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de toren is vanuit een oogpunt van brandpreventie of brandbestrijding noodzakelijk, respectievelijk uit het oogpunt van educatie gewenst;
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
c. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit is gebleken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
d. de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN/Natuurnetwerk Limburg mogen niet worden aangetast.

37.3.3 Bouwwerken ten behoeve van recreatief medegebruik

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 37 lid 2.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken ten behoeve van recreatief medegebruik, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de inhoud van gebouwen bedraagt niet meer dan 50 m³.
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m.
c. de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN/Natuurnetwerk Limburg mogen niet worden aangetast.



37.3.4 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 37 lid 2.2 ten behoeve van het oprichten van erf- en terreinafscheidingen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m.
b. er is sprake van een open afrastering.
c. de afrastering is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.
d. de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN/Natuurnetwerk Limburg mogen niet worden aangetast.

37.4 Specifieke gebruiksregels

37.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 37 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. agrarische doeleinden, behoudens voorzover dat ten dienste staat van de instandhouding of ontwikkeling van de natuurwaarden;
b. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
c. het gebruik van gronden als volkstuin;
d. het gebruik voor recreatiedoeleinden, behoudens extensief recreatief medegebruik;
e. het beoefenen van lawaaisporten;
f. paardenbakken;
g. het dempen van wateren, behoudens voor zover dit ten dienste staat aan het instandhouden van de natuurwaarden;
h. het aanleggen van drainage en het graven van sloten;
i. militair gebruik;
j. het ontginnen van gronden, behoudens voor zover dit ten dienste staat van het instandhouden van de natuurwaarden;
k. het winnen van bosstrooisel of mos, behoudens voor zover dit ten dienste staat aan het instandhouden van de natuurwaarden;
l. de aanleg van boven- en ondergrondse leidingen;
m. bouwwerken gebruiken ten behoeve van bewoning;
n. bouwwerken gebruiken ten behoeve van detailhandelsdoeleinden en andere bedrijfsdoeleinden;
o. houtwinning, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bos'.

37.4.2 Gebruik terreinen hondensportverenigingen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-hondensportvereniging' mag uitsluitend de bestaande verlichting worden gebruikt indien er hondensportactiviteiten plaatsvinden en ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden. Daarbij dient de aanwezige verlichting tussen 23.00 uur en 07.00 uur te allen tijde uitgeschakeld te zijn.

37.4.3 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de woning en in bijbehorende bouwwerken.



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

37.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 37 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
c. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
d. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
e. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
f. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
g. het ontginnen van de gronden, behoudens voor zover dit ten dienste staat aan het instandhouden van de natuurwaarden;
h. het vellen/rooien van bos, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘bos’ binnen de bestemming 'Natuur' en mits het bosareaal niet structureel wordt verminderd.

37.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 37 lid 5.1 is niet van toepassing:

a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
d. op werken of werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van het 3 meter brede, verharde fietspad, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad' en de te compenseren natuurwaarden;
e. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de landschappelijke inpassing en/of de natuurcompensatie overeenkomstig het overzicht landschappelijke maatregelen dat is opgenomen als bijlage 102 (Landschappelijke maatregelen) bij deze regels en/of het overzicht mitigerend en compenserende maatregelen dat is opgenomen als bijlage 104 (mitigerende en compenserende maatregelen) bij deze regel.

37.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 37 lid 5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden.



37.5.4 Advies

Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 37 lid 5.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

37.6 Wijzigingsbevoegdheid

37.6.1 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondensportvereniging' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verenigingsgebouw' van de verbeelding.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondensportvereniging' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -verenigingsgebouw' van de verbeelding indien ter plaatse de activiteiten van de hondensportvereniging zijn beëindigd.

Artikel 38 Natuur - Natuur na ontgronding/opvulling

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Natuur na ontgronding / opvulling' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. natuurontwikkeling;
b. bescherming tegen wateroverlast door realisering van stroomgeulverbredingen en weerdverlagingen in de rivier de Maas;
c. de winning, verwerking en transport van oppervlaktedelfstoffen met bijbehorende inrichtingen;
d. kleiberging;
e. grinddrempels en -ruggen;
f. tijdelijke voorzieningen als bedoeld in artikel 1 lid 239;
g. vistrappen;
h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
i. extensief recreatief medegebruik na ontgronding;
j. bestaande wegen;
k. (half)verharde paden;
l. bestaande perceelsontsluitingen;

met de daarbij behorende:

m. verkeersvoorzieningen;
n. voorzieningen van openbaar nut.

38.2 Bouwregels

Op of in de tot 'Natuur - Natuur na ontgronding/opvulling' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

a. tijdelijke voorzieningen in de vorm van gebouwen, geen woning zijnde, tot een maximum bouwhoogte van 10 meter;
b. tijdelijke voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum bouwhoogte van 25 meter.

38.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van tijdelijke werkwegen indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bescherming van het woonmilieu en/of ter voorkoming van onevenredige aantasting van omliggende natuurwaarden.

38.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 38 lid 2 ten behoeve van het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalige picknickplaatsen, zitbanken, borden, rustpunten, afvalbakken en soortgelijke voorzieningen, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.;
b. de beoogde natuurontwikkeling niet wordt verstoord.



Artikel 39 Recreatie - Dagrecreatie

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dagrecreatie;
b. een schutterij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - schutterij';
c. ondergeschikte horeca, met dien verstande dat ondergeschikte horeca enkel is toegestaan ten dienste van de functie 'schutterij';
d. het uitoefenen van dagrecreatieve activiteiten in de vorm van volkstuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
e. het uitoefenen van dagrecreatieve activiteiten in de vorm van sportbeoefening in de openlucht, zoals voetbalveld, oefenveld, trapveld, speelvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening',

met de daarbij behorende:

f. tuinen, erven en terreinen;
g. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat deze op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, tenzij op andere wijze in voldoende parkeerbehoefte kan worden voorzien;
h. groenvoorzieningen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
j. wegen en paden.

39.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

a. indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak dienen de gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**
Gebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht	Geen beperking
Gebouwen op het adres Krimweg 1	6,6	11	75	Geen beperking
Gebouwen op het adres Pissummerweg 8	6,6	11	150	Geen beperking

Bouwwerken op het adres Kavinksbosch 10A	Bestaand	Bestaand	Bestaand	Bestaand
Schietbomen voor schutterijen	n.v.t.	20	n.v.t.	n.v.t.
Lichtmasten	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen	n.v.t.	2	n.v.t	n.v.t
Overkappingen	n.v.t.	3	40	n.v.t
Overkappingen op het adres Pissummerweg 8	n.v.t.	5	70	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	4	n.v.t.	n.v.t.

c. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder b dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.
d. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' bedraagt:
    1. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen per volkstuin maximaal 12,00 m²;
    2. de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 2,50 meter.
e. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' bedraagt:
    1. het bebouwd oppervlak voor gebouwen maximaal 1%;
    2. de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 3,50 meter.
f. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' en de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – tijdelijk gebouw’ bedraagt:
    1. het bebouwd oppervlak voor gebouwen maximaal 3%;
    2. de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 4,00 meter.
    3. de afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens maximaal 3,00 meter.
g. ter plaatse van de aanduiding 'schutterij' bedraagt:
    1. het maximum bebouwingsoppervlak van de bij de schutterij behorende bebouwing 100 m²; daar waar het bestaande legaal vergunde bebouwingsoppervlak ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan meer dan 100 m² bedroeg, geldt deze maat als maximum bebouwingsoppervlak.

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

a. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' bedraagt:
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1,00 meter;
    2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3,00 meter;
    3. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen als bedoeld in artikel 32 lid 2 sub d onder 1 en overkappingen maximaal 12,00 m².
b. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' bedraagt:
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,00 meter;
    2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 20,00 meter bedragen, met dien verstande dat deze voor het overige naar aard en afmeting bij deze bestemming passen.



39.3 Afwijken van de bouwregels

39.3.1 Vergroten bouwvlak schutterijen

a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels zoals aangegeven in artikel 39 lid 2 ten aanzien van schutterijen, voor zover deze gelegen zijn binnen de aanduiding 'zone buitengebied', en toestaan dat het bestaande bouwvlak van schutterijen met maximaal 10% wordt uitgebreid.
b. Bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld onder a. gelden de volgende voorwaarden:
    1. de noodzaak tot het uitbreiden van de bestaande bebouwing dient door de initiatiefnemer te worden aangetoond;
    2. de nieuwe bebouwing wordt aansluitend aan de bestaande bebouwing of het bestaande bouwvlak gebouwd;
    3. de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing mag niet hoger zijn dan de bestaande bebouwing;
    4. bij uitbreiding van de bebouwing dient tevens in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien, overeenkomstig de parkeercijfers van de gemeente Echt-Susteren zoals opgenomen in bijlage 17 (Parkeercijfers);
    5. indien het GKM van toepassing is, dient de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast te worden.

39.3.2 Verhogen bebouwingspercentage gebouwen speelvoorziening

a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels zoals aangegeven in artikel 39 lid 2 ten aanzien van speelvoorzieningen, voor zover deze niet gelegen zijn binnen de aanduiding 'zone buitengebied', en toestaan dat het maximale bebouwingspercentage voor gebouwen wordt verhoogd naar 2.
b. Bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld onder a. gelden de volgende voorwaarden:
    1. het totale bebouwingsoppervlak voor gebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m².
    2. daarnaast mogen overkappingen gerealiseerd worden tot een maximum van 50 m². Er mag daarbij tot de bestemmingsgrens worden gebouwd.

39.3.3 Vergroten gezamenlijke bebouwingsoppervlakte gebouwen overige functies

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 39 lid 2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van gebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitbreiding is noodzakelijk voor de continuïteit van de recreatieve voorziening.
b. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .
c. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast.
d. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning.
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de milieusituatie;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    4. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    5. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.



39.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 39 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. bedrijfsactiviteiten;
c. detailhandel;
d. horeca, met uitzondering van het bepaalde in artikel 39 lid 1 sub c;
e. wonen.



Artikel 40 Recreatie - Verblijfsrecreatie

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsrecreatie, met de nadere bestemming en onder de nadere voorwaarden die zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nadere bestemming	Voorwaarden
Krimweg 1a	Camping	• Het aantal kampeermiddelen mag niet meer bedragen dan 76. • Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 4. • Het aantal trekkershutten mag niet meer bedragen dan 2.
Brugweg 89	- Camping - Detailhandel	• Het aantal kampeermiddelen mag niet meer bedragen dan 390. • Recreatiewoningen zijn niet toegestaan. • Trekkershutten zijn niet toegestaan.
Hommelweg 1a	Vakantieappartementen met daarbij behorende voorzieningen.	• Het aantal appartementen mag niet meer bedragen dan 19. • Het aantal kampeermiddelen mag niet meer bedragen dan 15, met dien verstande dat in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 25.
Hommelweg 2	Recreatiepark met daarbij behorende dagrecreatieve voorzieningen, detailhandel en dienstverlening	• Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 150. • Het aantal stacaravans mag niet meer bedragen dan 360. • Trekkershutten zijn tevens toegestaan.
Hombergstraat 30	één recreatiewoning met zwembad	n.v.t.
Waldfeuchterbaan 107	Camping, met het daarbij behorende boerderijterras en detailhandel ten behoeve van de camping.	• Het aantal kampeermiddelen mag niet meer bedragen dan 15, met dien verstande dat in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 25.

b. ondergeschikte horeca, met dien verstande dat ondergeschikte horeca enkel is toegestaan ten dienste van de functie 'verblijfsrecreatie';



c. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per aanduidingsvlak niet meer mag bedragen dan 1;
d. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits:
    1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
    2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
    3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
    4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
e. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': tevens een antennemast ten behoeve van de telecommunicatie, met de daarbij behorende voorzieningen;
f. behoud en bescherming van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';

met de daarbij behorende:

g. voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer;
h. sanitaire voorzieningen;
i. afvalvoorzieningen;
j. speelvoorzieningen;
k. tuinen, erven en terreinen;
l. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat deze op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, tenzij op andere wijze in voldoende parkeerbehoefte kan worden voorzien;
m. groenvoorzieningen;
n. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
o. wegen en paden.

40.2 Bouwregels

40.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

a. indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak dienen de gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**

Gebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m² bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m².	Geen beperking
Lichtmasten	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.
Sport- en spelattributen	n.v.t.	8	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen	n.v.t.	2	n.v.t	n.v.t
een antennemast ten behoeve van de telecommunicatie, met de daarbij behorende voorzieningen	n.v.t.	40	n.v.t.	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	4	n.v.t.	n.v.t.

c. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder b dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht;
d. in afwijking van sub b, met uitzondering van de regels voor de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, gelden voor het recreatiepark op het adres Hommelweg 2 de volgende regels:
    1. voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:
        - bijbehorende bouwwerken mogen vrijstaand worden opgericht;
        - de oppervlakte van de recreatiewoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m²;
        - de goothoogte van de recreatiewoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
    2. voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:
        - het aantal bijbehorende bouwwerken per stacaravan mag niet meer bedragen dan 1;
        - de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
        - de bouwhoogte van een stacaravan en een daarbij behorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,8 m;
    3. voor het bouwen van trekkershutten gelden de volgende regels:
        - de oppervlakte van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 35 m²;
        - de bouwhoogte van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 3,2 m;



4. voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer gelden de volgende regels:
    - de totale oppervlakte van gebouwen voor sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3.000 m²;
    - de totale oppervlakte van gebouwen voor beheer en onderhoud mag niet meer bedragen dan 400 m²;
    - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
5. voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van recreatieve voorzieningen gelden de volgende regels:
    - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen voor recreatieve voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3.000 m²;
    - de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 9 m;
6. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
    - de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
    - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 15 m.

e. in afwijking van sub a en b gelden voor de camping Brugweg 89 de volgende regels:
    1. de caravans mogen buiten het bouwvlak worden opgericht;
    2. kleine gebouwen mogen buiten het bouwvlak verspreid over de campingterreinen worden opgericht, onder de voorwaarden dat:
        - de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan 3 m;
        - de maximale bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² per gebouw;
        - de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan 1.000 m².

40.2.2 Specifieke bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels' geldt het volgende:

Recreatiewoningen
Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van de recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan in de onderstaande verdeelsleutel is aangegeven:
    1. 15% van de recreatiewoningen mag een oppervlakte hebben van 50 m².
    2. 40% van de recreatiewoningen mag een oppervlakte hebben van 70 m²;
    3. 20% van de recreatiewoningen mag een oppervlakte hebben van 80 m²;
    4. 25% van de recreatiewoningen mag een oppervlakte hebben van 100 m²;
b. de bouwhoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 7 meter;
c. bij alle recreatiewoningen tezamen mag maximaal 400 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd;
d. de bouwhoogte van de bij de recreatiewoning behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.



40.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid;
h. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - uitbreiding Hommelheide’ ter verantwoording van het groepsrisico aan de plaats, de afmeting en inrichting van vluchtroutes en verbindingen.

40.4 Afwijken van de bouwregels

40.4.1 Vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 40 lid 2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van gebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de gronden zijn niet gelegen op het adres Hommelweg 2.
b. de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .
d. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast.
e. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning.
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de milieusituatie;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    4. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    5. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.

40.4.2 Uitbreiden bedrijfswoning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 40 lid 2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.
b. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.



c. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen.
d. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

40.5 Specifieke gebruiksregels

40.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 40 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. bewoning door arbeidsmigranten;
b. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
c. detailhandel;
d. bedrijfsactiviteiten, uitgezonderd reguliere bedrijfsactiviteiten ten behoeve van beheer en onderhoud van het recreatiepark en bijbehorende voorzieningen of anderszins passend binnen deze bestemming;
e. permanente bewoning, met uitzondering van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
f. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting.

40.5.2 Voorwaardelijke verplichting

De als gevolg van het bouwplan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - uitbreiding Hommelheide’ gerealiseerde landschappelijke inpassing, zoals aangegeven in het inrichtingsplan dat als bijlage 81 (Landschapsplan Hommelheide) bij deze regels is opgenomen en die als tegenprestatie in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) is gerealiseerd, dient duurzaam in stand te worden gehouden.

40.6 Afwijken van de gebruiksregels

40.6.1 Vergroten van het aantal kampeermiddelen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 40 lid 1 ten behoeve van het vergroten van het aantal kampeermiddelen tot een maximum van 10% van het bestaande aantal kampeermiddelen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
b. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .
c. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast.
d. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning.
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de milieusituatie;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    4. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;



5. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.

40.6.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 40 lid 1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in de bedrijfswoning of een daarbij behorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd.
b. maximaal mag 1/3 van het totale vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf, met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen.
c. uitoefening van de activiteit vindt uitsluitend plaats op de begane grond.
d. de woning blijft voldoen aan de Woningwet, het Bouwbesluit en de bouwverordening.
e. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de beroeps- / bedrijfsmatige activiteit ontplooit.
f. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen. Ook mag de activiteit geen industriële handelingen inhouden, evenmin is een seksinrichting toegestaan.
g. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor de agrarische bedrijven in de omgeving.
h. geen medewerking wordt verleend aan bedrijven, anders dan voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten), danwel naar aard, omvang en invloed op de omgeving daaraan gelijkgesteld.
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten; buitenopslag is niet toegestaan.
j. detailhandel mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf.
k. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.
l. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.



Artikel 41 Sport

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
b. een crosscircuit, niet zijnde een geluidzoneplichtige inrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - crosscircuit';
c. een sportterrein en schutterij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sportterrein en schutterij';
d. een manege met ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege';
e. een sportterrein met ondergeschikte horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sportterrein';
f. een golfbaan met ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan';
g. ondergeschikte horeca niet toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca niet toegestaan;
h. ondergeschikte detailhandel niet toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - ondergeschikte detailhandel niet toegestaan;
i. ondergeschikte maatschappelijke activiteiten;
j. maatschappelijke, (para)medische en sociaal-culturele voorzieningen, dienstverlening en/of horeca tot en met categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
k. horeca categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 1':
    1. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
    2. overnachtingsvoorziening voor groepen ten behoeve van meerdaagse activiteiten behorende bij de functie in het plangebied;
m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 2' een sportgerelateerde buitenschoolse opvang;
n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 3' semipermanente overnachtingsvoorzieningen met dien verstande dat:
    1. bijbehorende sanitaire voorzieningen zijn toegestaan;
    2. het overnachten plaatsvindt ten behoeve van meerdaagse activiteiten behorende bij de functies in het plangebied;
    3. maximum 40 personen tegelijkertijd overnachten;
o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 4' dagbesteding met dien verstande dat maximum 12 personen (deelnemers) tegelijkertijd deelnemen;:
p. kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang';
q. een schietbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietbaan';
r. een sportzaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportzaal';
s. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per aanduidingsvlak niet meer mag bedragen dan 1;
t. behoud en bescherming van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';
u. de organisatie van kleinschalige trainingsbijeenkomsten en (trainings)wedstrijden ter plaatse van de locatie Leenderdwarsstraat 1-5, met dien verstande dat:
    1. deze trainingsbijeenkomsten en (trainings)wedstrijden gezamenlijk gedurende maximaal 60 dagen per jaar plaats vinden in de periode 1 maart – 1 oktober;
    2. gezamenlijk op niet meer dan 4 dagen per week trainingsbijeenkomsten en/of (trainings)wedstrijden mogen plaatsvinden;



3. het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 100 per dag;
4. het aantal paarden dat mag deelnemen aan een trainingsbijeenkomst niet meer bedraagt dan 200 per dag;
5. het aantal paarden dat mag deelnemen aan een (trainings)wedstrijd niet meer bedraagt dan 250 per dag;
6. de trainingsbijeenkomsten inclusief bijbehorende aan- en afvoerbewegingen, uitsluitend in de dagperiode tussen 7.00 en 19.00 uur plaatsvinden;
7. de (trainings)wedstrijden inclusief bijbehorende aan- en afvoerbewegingen, uitsluitend in de dagperiode tussen 7.00 en 19.00 uur plaatsvinden;
8. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Parkeren door bezoekers op een deel van het trainingsterrein is hiervoor toegestaan;

v. een (hippisch) evenement ter plaatse van de locatie Leenderdwarsstraat 1-5, met dien verstande dat:
   1. maximaal 5 evenementen per jaar zijn toegestaan, gedurende maximaal 12 dagen per jaar;
   2. de duur van het evenement niet meer dan 3 aaneengesloten dagen bedraagt, inclusief opbouw en afbreken van de bij het evenement behorende voorzieningen met bijbehorende aan- en afvoerbewegingen;
   3. het aantal bezoekers (niet zijnde de deelnemers) niet meer bedraagt dan 500 bezoekers per dag;
   4. het evenement, inclusief opbouwen en afbreken met bijbehorende aan- en afvoerbewegingen, uitsluitend tussen 7.00 en 23.00 uur plaatsvindt, met dien verstande dat tevens 1 feestavond per evenement is toegestaan, uitsluitend op vrijdag- of zaterdagavond, tot maximaal 01.00 uur;
   5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
w. buitenrijbakken/zandpistes, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – buitenrijbak/zandpiste';

met de daarbij behorende:

x. tuinen, erven en terreinen;
y. speelvoorzieningen;
z. kortdurende activiteiten en evenementen, zoals een weekmarkt, rommelmarkt, antiekmarkt, braderie, verenigingsfeest en een kermis;
aa grondwal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal;
ab antennemast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
ac straatmeubilair;
ad parkeervoorzieningen, met dien verstande dat deze op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, tenzij op andere wijze in voldoende parkeerbehoefte kan worden voorzien;
ae groenvoorzieningen;
af overige voorzieningen die naar aard en afmetingen bij deze bestemming passen;
ag waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
ah wegen en paden.

41.2 Bouwregels

41.2.1 Bouwregels binnen ‘zone buitengebied’

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

a. indien het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding bouwvlak dienen de gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;



b. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**
Gebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m^2 bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m^2.	Geen beperking
Tribunes, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het crosscircuit.	n.v.t.	3,5	500	n.v.t.
Sport- en spelattributen	n.v.t.	8	n.v.t.	n.v.t.
Lichtmasten	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.
Schietboom met kogelvanger	n.v.t.	18,5	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen	n.v.t.	2	n.v.t	n.v.t
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	4	n.v.t.	n.v.t.

c. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder b dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

41.2.2 Bouwregels buiten de ‘zone buitengebied’

41.2.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.
c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.
d. in afwijking van het bepaalde onder a. mag een oppervlak van maximaal 15 m2 buiten het bouwvlak worden bebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 meter.

41.2.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:



a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwwerken 1' de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 3,00 meter bedraagt;
b. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,50 meter, met dien verstande dat er slechts één overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m². Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwwerken 1' bedraagt de maximale bouwhoogte van een overkapping 4,00 meter en mogen maximaal 2 overkappingen per bouwperceel gerealiseerd worden tot maximaal 30 m²;
c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 12,00 meter;
d. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt maximaal 8,00 meter;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietbaan' bedraagt de bouwhoogte van kogelvangers maximaal 19,00 meter;
f. in afwijking van het bepaalde onder c. bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwwerken 1' de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten, camerapalen en bouwwerken ten behoeve van sportvoorzieningen maximaal 15,00 meter;
g. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' bedraagt de bouwhoogte van een antennemast maximaal 37,50 meter;
h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,50 meter;
i. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

41.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

41.4 Afwijken van de bouwregels

41.4.1 Vergroten bouwvlak sportterreinen binnen 'zone buitengebied'

a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels zoals aangegeven in artikel 41 lid 2 ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van sport - sportterrein', voor zover deze gelegen zijn binnen de aanduiding 'zone buitengebied', en toestaan dat het bestaande bouwvlak met maximaal 10% wordt uitgebreid.
b. Bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld onder a. gelden de volgende voorwaarden:
    1. de noodzaak tot het uitbreiden van de bestaande bebouwing dient door de initiatiefnemer te worden aangetoond;



2. de nieuwe bebouwing wordt aansluitend aan de bestaande bebouwing of het bestaande bouwvlak gebouwd;
3. de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing mag niet hoger zijn dan de bestaande bebouwing;
4. bij uitbreiding van de bebouwing dient tevens in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien, overeenkomstig de parkeercijfers van de gemeente Echt-Susteren zoals opgenomen in bijlage 17 (Parkeercijfers);
5. indien het GKM van toepassing is, dient de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast te worden.

41.4.2 Vergroten bouwvlak overige sportterreinen

a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels zoals aangegeven in artikel 41 lid 2 ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van sport - sportterrein en schutterij', 'specifieke vorm van sport - sportterrein' en 'specifieke vorm van sport - schietbaan', voor zover deze niet gelegen zijn binnen de aanduiding 'zone buitengebied', en toestaan dat het bestaande bouwvlak met maximaal 10% wordt uitgebreid.
b. bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld onder a. gelden de volgende voorwaarden:
    1. de noodzaak tot het uitbreiden van de bestaande bebouwing dient door de initiatiefnemer te worden aangetoond;
    2. de nieuwe bebouwing wordt aansluitend aan de bestaande bebouwing of het bestaande bouwvlak gebouwd;
    3. bij uitbreiding van de bebouwing dient tevens in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien, overeenkomstig de parkeercijfers van de gemeente Echt-Susteren zoals opgenomen in bijlage 17 (Parkeercijfers);
    4. de overige bouwregels zoals opgenomen binnen deze bestemming blijven onverkort van toepassing.

41.4.3 Vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 41 lid 2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
b. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .
c. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast.
d. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning.
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de milieusituatie;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    4. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    5. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.

41.4.4 Uitbreiden bedrijfswoning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 41 lid 2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.
b. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
c. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen.
d. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

41.5 Specifieke gebruiksregels

41.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

41.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

41.5.3 Afhankelijke woonruimte

41.5.3.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de bedrijfswoning en in bijbehorende bouwwerken.

41.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

41.5.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

41.5.4 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

41.5.5 Internetwinkels

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel



met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

41.5.6 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 41 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. bedrijfsactiviteiten;
c. detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in artikel 41 lid 1 sub h;
d. horeca, met uitzondering van het bepaalde in artikel 41 lid 1 sub k;
e. wonen, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

41.6 Afwijken van de gebruiksregels

41.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 41 lid 1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in de bedrijfswoning of een daarbij behorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd.
b. maximaal mag 1/3 van het totale vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf, met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen.
c. uitoefening van de activiteit vindt uitsluitend plaats op de begane grond.
d. de woning blijft voldoen aan de Woningwet, het Bouwbesluit en de bouwverordening.
e. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de beroeps- / bedrijfsmatige activiteit ontplooit.
f. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen. Ook mag de activiteit geen industriële handelingen inhouden, evenmin is een seksinrichting toegestaan.
g. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor de agrarische bedrijven in de omgeving.
h. geen medewerking wordt verleend aan bedrijven, anders dan voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, danwel naar aard, omvang en invloed op de omgeving daaraan gelijkgesteld.
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten; buitenopslag is niet toegestaan.
j. detailhandel mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf.
k. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.
l. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.



41.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 41 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

41.6.3 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 41 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bedrijfswoning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

41.6.4 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 41 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. sportvelden ter plaatse van de aanduiding 'sportveld uitgesloten';
b. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen;
c. seksuele dienstverlening.

41.7 Wijzigingsbevoegdheid

41.7.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1', het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak onder de volgende voorwaarden:

a. gebouw(en) wordt/worden binnen het bouwvlak opgericht.
b. de goothoogte bedraagt maximaal 12,00 meter.
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter.



d. het gebruik is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
e. het gebruik tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
f. voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels in acht genomen.
g. voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform het Besluit ruimtelijke ordening.

41.7.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' de bestemming te wijzing in de bestemming 'Gemengd - Leisurepark' onder de volgende voorwaarden:

a. Gebouw(en) wordt/worden binnen het bouwvlak opgericht.
b. Het bouwvlak en het bebouwingspercentage voorzien in een brutovloeroppervlak van maximaal 5.000 m².
c. De goothoogte bedraagt maximaal 8,00 meter.
d. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8,00 meter.
e. Voldaan wordt aan de regels omtrent parkeren, laden en lossen conform artikel 41 lid 2 en de parkeerdruk op eigen terrein wordt opgevangen.
f. Leisure is toegestaan in de:
    1. categorieën 1 tot en met 3.1, zoals vermeld in bijlage 15 (Lijst van leisurefuncties);
    2. categorie 3.2, zoals vermeld in bijlage 15 (Lijst van leisurefuncties), indien wordt aangetoond dat het gebruik vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is.
g. Het gebruik tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
h. Voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels in acht genomen.
i. Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform het Besluit ruimtelijke ordening.
j. Het gebruik verantwoord is ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

41.7.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' de bestemming te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van:

- maatschappelijke en culturele voorzieningen, en
- een sportgerelateerde buitenschoolse opvang

onder de volgende voorwaarden:

a. gebouw(en) wordt/worden binnen het bouwvlak opgericht.
b. de goothoogte bedraagt maximaal 8,00 meter.
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8,00 meter.
d. voldaan wordt aan de regels omtrent parkeren, laden en lossen conform artikel 41 lid 2 en de parkeerdruk op eigen terrein wordt opgevangen.
e. het gebruik tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
f. voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels in acht genomen.
g. voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform het Besluit ruimtelijke ordening.
h. het gebruik verantwoord is ten aanzien van het aspect externe veiligheid.



Artikel 42 Sport - De Bandert

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - De Bandert' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
b. horeca categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 2';
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 1';
    1. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
    2. overnachtingsvoorziening voor groepen ten behoeve van meerdaagse activiteiten behorende bij de functies in het plangebied;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 2' een sportgerelateerde buitenschoolse opvang;
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 3' semipermanente overnachtingsvoorzieningen met dien verstande dat:
    2. bijbehorende sanitaire voorzieningen zijn toegestaan;
    3. het overnachten plaatsvindt ten behoeve van meerdaagse activiteiten behorende bij de functies in het plangebied;
e. maximum 40 personen tegelijkertijd overnachten;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 4' dagbesteding met dien verstande dat maximum 12 personen (deelnemers) tegelijkertijd deelnemen;
g. ondergeschikte horecavoorzieningen;
h. ondergeschikte maatschappelijke activiteiten;

met daarbij behorende:

i. wegen en paden;
j. parkeervoorzieningen;
k. groenvoorzieningen;
l. speelvoorzieningen;
m. kunstwerken;
n. kortdurende activiteiten en evenementen, zoals een weekmarkt, rommelmarkt, antiekmarkt, braderie, verenigingsfeest en een kermis;
o. antennemast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';
p. straatmeubilair;
q. overige voorzieningen die naar aard en afmetingen bij deze bestemming passen;
r. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

42.2 Bouwregels

42.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.
c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.
d. in afwijking van het bepaalde onder a. mag een oppervlak van maximaal 15 m² buiten het bouwvlak worden bebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 meter.

e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 3' (semi-)permanente overnachtingsvoorzieningen en bijbehorende sanitaire voorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de maximum bouwhoogte 4,00 meter bedraagt;
    2. het maximaal oppervlakte van sanitaire voorzieningen 100 m² bedraagt;
    3. bijbehorende bouwwerken bij (semi-)permanente overnachtingsvoorzieningen zijn niet toegestaan.

42.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter;
b. voor overkappingen gelden de volgende regels:
    1. overkappingen in de vorm van tribunes zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 5,00 meter;
    2. voor het overige mag één overkapping per bouwperceel gerealiseerd worden tot maximaal 30 m² met dien verstande dat de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3,50 meter bedraagt;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 12,00 meter.
d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 25,00 meter.
e. de bouwhoogte van ballenvangers en vergelijkbare voorzieningen bedraagt maximaal 8,00 meter.
f. ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' bedraagt de bouwhoogte van een antennemast maximaal 40,00 meter.
g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 meter.
h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,50 meter.
i. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

42.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

42.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 42 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:



a. permanente bewoning;
b. tijdelijke bewoning, met uitzondering van de overnachtingsvoorzieningen zoals bepaald in artikel 42 lid 1 sub c en e;
c. permanente of tijdelijke bewoning van arbeidsmigranten;
d. seksuele dienstverlening.

42.5 Wijzigingsbevoegdheid

42.5.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1', het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak onder de volgende voorwaarden:

a. gebouw(en) wordt/worden binnen het bouwvlak opgericht.
b. de goothoogte bedraagt maximaal 12,00 meter.
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter.
d. het gebruik is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
e. het gebruik tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
f. voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels in acht genomen.
g. voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform het Besluit ruimtelijke ordening.

42.5.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' de bestemming te wijzing in de bestemming 'Gemengd - Leisurepark' onder de volgende voorwaarden:

a. gebouw(en) wordt/worden binnen het bouwvlak opgericht.
b. het bouwvlak en het bebouwingspercentage voorzien in een brutovloeroppervlak van maximaal 5.000 m².
c. de goothoogte bedraagt maximaal 8,00 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8,00 meter.
e. voldaan wordt aan de regels omtrent parkeren, laden en lossen conform artikel 42 lid 2 en de parkeerdruk op eigen terrein wordt opgevangen.
f. leisure is toegestaan in de:
    1. categorieën 1 tot en met 3.1, zoals vermeld in bijlage 15 (Lijst van leisurefuncties);
    2. categorie 3.2, zoals vermeld in bijlage 15 (Lijst van leisurefuncties), indien wordt aangetoond dat het gebruik vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is.
g. het gebruik tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
h. voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels in acht genomen.
i. voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform het Besluit ruimtelijke ordening.
j. het gebruik verantwoord is ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

42.5.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' de bestemming te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van:

- maatschappelijke en culturele voorzieningen, en
- een sportgerelateerde buitenschoolse opvang



onder de volgende voorwaarden:

a. gebouw(en) wordt/worden binnen het bouwvlak opgericht.
b. de goothoogte bedraagt maximaal 8,00 meter.
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8,00 meter.
d. voldaan wordt aan de regels omtrent parkeren, laden en lossen conform artikel 42 lid 2 en de parkeerdruk op eigen terrein wordt opgevangen.
e. het gebruik tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
f. voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels in acht genomen.
g. voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform het Besluit ruimtelijke ordening.
h. het gebruik verantwoord is ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

Artikel 43 Verkeer

43.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een kapel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kapel';
b. een rioolgemaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolwatergemaal';
c. de aanleg, het beheer en onderhoud van één verhard fietspad met een breedte van maximaal 3 meter, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad';
d. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
e. scheepvaart, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - scheepvaart';
f. een kanaal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - kanaal';
g. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfsfunctie;
h. voet- en rijwielpaden;
i. een parkeerterrein met bijbehorende parkeervoorzieningen en ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
j. parkeervoorzieningen;
k. natuur na ontgronding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuur na ontgronding/opvulling';
l. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
m. behoud en bescherming van steilranden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - steilrand';
n. straatmeubilair;
o. speelvoorzieningen;
p. voorzieningen van algemeen nut zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorzieningen e.d., ter plaats van de aanduiding 'nutsvoorziening';
q. nutsvoorzieningen;
r. water in de vorm van overkluisde watergangen, ter plaatse van de aanduiding 'water';
s. een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast';
t. waterlopen en waterpartijen;
u. geluidswerende voorzieningen;
v. een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
w. faunavoorzieningen;
x. kunstwerken;
y. terrassen;
z. kortdurende activiteiten en evenementen, zoals een weekmarkt, rommelmarkt, antiekmarkt, braderieën en een kermis;
aa waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
ab ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting 1' een calamiteitenweg, met dien verstande dat deze ontsluiting voor het overige uitsluitend bestemd is als ontsluiting voor langzaam verkeer en de daarbij behorende voorzieningen zoals genoemd onder e, j, n, q, t en x;
ac ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting 2' een calamiteitenweg, waarbij de gronden tevens bestemd zijn voor het laden en lossen ten behoeve van de aanpalende garageboxen;
ad een geluidwal met geluidscherm ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – geluidwal 3’.

Het aantal rijstroken mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

43.2 Bouwregels

43.2.1 Gebouwen

Voor het (ver)bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en spoorwegvoorzieningen toegelaten, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte maximaal 3,00 meter bedraagt;
    2. de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt.
b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.
c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen maximale hoogten.
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kapel' is een kapel toegelaten, waarbij de bestaande afmetingen (oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte) als maximum gelden.

43.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het (ver)bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. overkappingen zijn niet toegestaan;
b. de bouwhoogte van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 12,00 meter, met dien verstande dat:
    1. deze ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - hogere bouwhoogte licht- en verkeersmasten’ maximaal 15,00 m mag bedragen; (bij Poort van Echt en de Loop 1e herz)
    2. deze ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - lagere bouwhoogte licht- en verkeersmasten’ maximaal 5,00 m mag bedragen; (bij Reinoud van Gelderstraat)
c. de bouwhoogte van kunstobjecten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 12,00 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5,00 meter;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm' een geluidwerende voorziening met een gesloten, massieve bouwwijze en een materiaaldichtheid van minimaal 15 kg/m², waarvan de bouwhoogte minimaal 2,2 meter moet bedragen;
f. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied':
Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 m bedragen;
b. overkappingen zijn niet toegestaan;
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 18 m bedragen;
d. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van de reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast' maximaal 30 m. bedragen.

43.2.3 Overkappingen/Luifels

Voor het bouwen van overkappingen/luifels gelden de volgende regels:

a. op of boven deze gronden mogen overkappingen/luifels worden gebouwd aan een aangrenzend hoofdgebouw;
b. de diepte van een overkapping/luifel, gemeten vanaf de gevel van het aangrenzende hoofdgebouw, mag maximaal 2 m bedragen;
c. de vrije ruimte onder een overkapping/luifel mag niet minder bedragen dan 2,5 m.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' is een luifel aan het aangrenzende gebouw toegestaan, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het aangrenzende gebouw;
b. er een vrije ruimte van minimaal 3 m, gemeten vanaf peil, aanwezig dient te zijn.

43.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

43.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 43 lid 2.2 voor het oprichten van een reclamezuil onder de volgende voorwaarden:

a. De reclamezuil is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamezuil' en uitsluitend ten behoeve van een foodmarkt.
b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 30 m.
c. de reclamezuil is stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar.

43.5 Specifieke gebruiksregels

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. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;



b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);

43.5.1 Terrassen

Terrassen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden grenzend aan de gronden met de bestemming 'Detailhandel - Foodmarkt', 'Centrum - Echt', 'Horeca', 'Cultuur en ontspanning' en 'Gemengd - Aanloopgebied'.

43.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Onder strijdig gebruik van woningen op de gronden met de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting 6', wordt tevens begrepen het niet voldoen aan de voorzieningen zoals opgenomen in artikel 71 lid 2 sub h.

43.5.3 Calamiteitenontsluiting

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van 'verkeer - calamiteitenontsluiting 1' en 'specifieke vorm van 'verkeer - calamiteitenontsluiting 2' dient de bereikbaarheid voor hulpdiensten gegarandeerd te zijn. Ter plaatse van deze aanduiding is het derhalve niet toegestaan:

a. op deze gronden parkeerplaatsen te realiseren en/of te gebruiken;
b. andere fysieke belemmeringen op te richten of bouwwerken te realiseren.

43.5.4 Geluidwerende voorzieningen

De woningen die op basis van artikel 49 (Wonen-Stedelijk) van dit plan nieuw mogen worden gebouwd en waarvan de geluidwerende voorzieningen deels binnen de bestemming 'Verkeer' dienen te worden gerealiseerd, mogen pas als zodanig worden gebruikt indien de geluidwerende voorzieningen zoals omschreven in artikel 71 lid 4 (voorwaardelijke verplichting) zijn gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden.

43.5.5 Stikstofregeling

De aanleg van nieuwe wegen binnen deze bestemming en tevens binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting landschap en natuur' is uitsluitend toegestaan indien dat in overeenstemming is met het project zoals vergund in de als bijlage 102 (Landschappelijke maatregelen) opgenomen vergunning Wet natuurbescherming.

43.5.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en natuurcompensatie

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting landschap en natuur' is het gebruik van de gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 43 lid 1 uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd overeenkomstig het overzicht landschappelijke maatregelen dat is opgenomen als bijlage 102 (Landschappelijke maatregelen) bij deze regels en zolang deze landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting landschap en natuur' is het gebruik van de gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 43 lid 1 uitsluitend toegestaan indien de mitigerende en compenserende maatregelen zijn uitgevoerd overeenkomstig het overzicht mitigerende en compenserende maatregelen dat is opgenomen als bijlage 104 (mitigerende en compenserende maatregelen) bij deze regels en zolang deze mitigerende en compenserende maatregelen in stand wordt gehouden.



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

43.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - steilrand' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem.

43.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 43 lid 6.1 is niet van toepassing:

a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen
d. op werken of werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van het 3 meter brede, verharde fietspad, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad'.

43.6.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 43 lid 6.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

43.7 Wijzigingsbevoegdheid

43.7.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' de bestemmingen zodanig te wijzigen dat de woonfunctie wordt toegevoegd, onder de volgende voorwaarden:

a. bij de stedenbouwkundige invulling wordt rekening gehouden met de omliggende bebouwing.
b. de entree van het gebied vindt plaats aan de Diepstraat.
c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 17 (Parkeerkencijfers) worden nageleefd.
d. de bebouwing wordt zowel aan de noordzijde als de westzijde georiënteerd op de Diepstraat.
e. er mogen niet meer dan 10 woningen worden gerealiseerd.
f. de goothoogte van de bebouwing aan de noordzijde mag niet meer bedragen dan 9 m. De goothoogte van de bebouwing aan de zuidzijde mag niet meer bedragen dan 6 m.
g. de bouwhoogte van de bebouwing aan de noordzijde mag niet meer bedragen dan 12 m. De bouwhoogte van de bebouwing aan de zuidzijde mag niet meer bedragen dan 9 m.
h. er dient te worden aangetoond dat de woningbouw passend is binnen de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2025' dan wel de opvolgende structuurvisies.
i. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
j. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

43.7.2 wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid 9

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid 9' de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in de bestemming 'Groen', onder de volgende voorwaarden:

a. het gebruik als groen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming Groen.
b. het gebruik als groen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast.
c. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 32 (Groen) in acht genomen.

Artikel 44 Verkeer - Railverkeer

44.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. spoorweg;
b. spoorwegkruisingen;
c. één woning op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verdieping';
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. geluidwerende voorzieningen;
h. kunstwerken;
i. waterlopen en waterpartijen;
j. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.
k. evenementen.

44.2 Bouwregels

44.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden is het bouwen van gebouwen niet toegestaan, met uitzondering van seinhuisjes, transformatorstations, onderstations, schakelstations en relaishuisjes;
b. de goot- en bouwhoogte van seinhuisjes, transformatorstations, onderstations, schakelstations en relaishuisjes mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m;
c. in afwijking van het bepaalde onder b. is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verdieping' één woning op de verdieping toegestaan met een inhoud van maximaal 500 m³.
d. de bebouwde oppervlakte per seinhuisje, transformatorstation, onderstation, schakelstation of relaishuisje mag niet meer bedragen dan 150 m².

44.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 m bedragen;
b. overkappingen zijn niet toegestaan;
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer maximaal 18 m bedragen.

44.3 Afwijken van de bouwregels

44.3.1 Oprichten van stallingen voor voertuigen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 44 lid 2.1 en artikel 44 lid 2.2 voor het oprichten van stallingen voor voertuigen onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.
b. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.

c. de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving worden niet onevenredig aangetast.
d. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.
e. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
f. voor zover niet in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van 1,00 meter aangehouden tot de zijdelingse bouwperceelsgrens.
g. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

44.4 Specifieke gebruiksregels

44.4.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woonfunctie, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

44.4.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woonfunctie, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

44.4.3 Afhankelijke woonruimte

44.4.3.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de woning en in bijbehorende bouwwerken.

44.4.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet in een bestemmingsplan is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

44.4.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

44.4.4 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de woonfunctie, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

44.4.5 Internetwinkels

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woonfunctie, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;



4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

44.4.6 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 44 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door een huishouden anders dan dat van de hoofdeigenaar/gebruiker.

44.5 Afwijken van de gebruiksregels

44.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 44 lid 1 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

44.5.2 Detailhandelsactiviteiten, horeca van categorie 1 of kantoor

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 44 lid 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verdieping', voor detailhandelsactiviteiten, horeca van categorie 1 of een kantoor onder de volgende voorwaarden:

a. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur wordt niet aangetast.
b. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen worden niet onevenredig aangetast.
c. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
d. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
e. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.
f. de bedrijfsuitoefening vindt uitsluitend plaats binnen het bouwvlak.
g. er is sprake van een goed leefklimaat.

44.5.3 Internetwinkels van categorie B

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 44 lid 4.5 ten behoeve van het toestaan van internetwinkels van categorie B onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

44.5.4 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 44 lid 4.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

Artikel 45 Water

45.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bescherming, beheer en onderhoud van watergangen en waterpartijen;
b. de ontvangst, berging en/of afvoer van water;
c. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden, waaronder meandering van de watergang/beek en behoud van aanwezig poelen beplanting;
d. behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische en natuurwaarden van Natura 2000-gebieden;
e. scheepvaart, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - scheepvaart';
f. de beheersing van de waterstand;
g. retentiereservoirs en blusvijvers;
h. water in de vorm van overkluisde watergangen, ter plaatse van de aanduiding 'water';
i. behoud en bescherming van steilranden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - steilrand';
j. een brug ten behoeve van kruisend wegverkeer ter plaatse van de aanduiding 'brug';
k. kunstwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kunstwerken';
l. een kanaal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - kanaal';
m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting' een ontsluiting voor gemotoriseerd en langzaam verkeer;
n. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

o. voorzieningen voor de veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - kanaal'.

45.2 Bouwregels

45.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mag niet worden gebouwd, uitgezonderd bouwwerken geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop.

45.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt, dat ze naar aard en afmetingen bij de bestemming passen.
b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m²;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - kanaal' mogen bakens gerealiseerd worden met een hoogte van maximaal 8,00 m;
e. (vervanging van) bruggen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - kanaal';
f. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 12 m.



45.2.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 45 lid 3.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

45.3 Specifieke gebruiksregels

45.3.1 Strijdig 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 het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, steigers inbegrepen, voor zover niet aan te merken als een bouwwerk, met uitzondering van oever- en bodembeschoeiing.

45.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 45 lid 3 ten behoeve van een goed waterstaatkundig beheer, met dien verstande dat:

a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. vooraf advies dient te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

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

45.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - steilrand' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabel en leidingen;
c. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
d. het verwijderen van waardevolle oever- en watervegetatie dan wel het verrichten van andere werkzaamheden die een ernstige beschadiging van de waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben.

45.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 45 lid 5.1 is niet van toepassing:

a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.
c. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
d. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;



e. voor werken en werkzaamheden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

45.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden genoemd in artikel 45 lid 5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 45 lid 1 genoemde waarden niet onevenredig worden en kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Alvorens te beslissen omtrent de omgevingsvergunning wordt het betreffende Waterschap gehoord.



Artikel 46 Wonen - Bocage

46.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Bocage' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. voorzieningen voor verkeer en verblijf uitsluitend ten dienste van de aangrenzende woonpercelen,

met de daarbij behorende:

c. tuinen, erven en verhardingen;
d. bijbehorende voorzieningen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

46.2 Bouwregels

46.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

a. het aantal woningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - a' mag van een bouwperceel mag niet meer dan 50% met hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van het hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 225 m² mag bedragen.

46.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. per bouwperceel is niet meer dan één woning toegestaan;
b. er zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - b' mag de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 m en mag niet meer bedragen dan 6 m;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouwen uitgesloten' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan;
e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting geluidscherm’ uitsluitend hoofdgebouwen in maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan;
f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
g. hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een hellend dak waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 45° en niet meer mag bedragen dan 60°, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – c’ ook platte daken zijn toegestaan;
h. in afwijking van het bepaalde onder e. en f. mogen, indien de woningen ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – c’ worden afgedekt met een plat dak, de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 7,5 m.

i. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - b’ mag de bouwdiepte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan:
    1. 15 m voor vrijstaande woningen;
    2. 12,5 m voor halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
    3. 10 m voor aaneengebouwde woningen;
    4. de diepte van het bouwperceel voor patiowoningen.
j. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - b’ mag de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder bedragen dan:
    1. 3 m bij vrijstaande woningen;
    2. 3 m bij halfvrijstaande en/of geschakelde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen;
    3. 1,5 m bij aaneengebouwde woningen alleen bij de eindwoning tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen.
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - b' dient bij patiowoningen een aaneengesloten onbebouwde ruimte aanwezig te zijn van minimaal 20 m².

46.2.3 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bij woningen en andere panden die geheel in gebruik zijn als woning gelden de volgende regels:

a. deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. deze dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 150 m², met dien verstande dat:
    1. het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
    2. de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' de opgenomen maximale goothoogte geldt;
    3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
    4. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt;
    5. bijgebouwen mogen niet worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' of 'ontsluiting'.

46.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;



f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

46.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - b' een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

a. artikel 46 lid 2.2 sub e voor het toestaan van een goothoogte tot maximaal 6 m, onder de volgende voorwaarden:
    1. voldaan dient te worden aan de maximaal hogere grenswaarde;
    2. de verhoging draagt bij aan een gevarieerd straatsilhouet;
    3. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
    4. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
b. artikel 46 lid 2.2 sub f voor het toestaan van een bouwhoogte tot maximaal 13 m, onder de volgende voorwaarden:
    1. voldaan dient te worden aan de maximaal hogere grenswaarde;
    2. de verhoging draagt bij aan een gevarieerd straatsilhouet;
    3. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
    4. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
c. artikel 46 lid 2.2 sub g voor het toestaan van een plat dak, onder de volgende voorwaarden:
    1. de hoogte mag niet meer dan 10 m bedragen met een set-back van 1,5 m achter de voorgevel over de gehele breedte;
    2. voldaan dient te worden aan de maximaal hogere grenswaarde;
    3. de verhoging draagt bij aan een gevarieerd straatsilhouet;
    4. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
    5. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.

46.5 Specifieke gebruiksregels

46.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

46.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;



b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

46.5.3 Afhankelijke woonruimte

46.5.3.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de woning en in bijbehorende bouwwerken.

46.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet in een bestemmingsplan is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

46.5.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

46.5.4 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de woonbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;



j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

46.5.5 Internetwinkels

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
    6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
    7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

46.5.6 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bij vrijstaande en halfvrijstaande en/of geschakelde woningen dient minimaal 1 te bedragen, met dien verstande dat bij bouwpercelen groter dan 400 m² het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein minimaal 2 dient te bedragen.

46.5.7 Strijdig 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. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door een huishouden anders dan dat van de hoofdeigenaar/gebruiker;
b. bijzonder kwetsbare objecten binnen een afstand van 130 m van een spoorlijn.

46.5.8 Voorwaardelijke verplichting

a. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - geluidwal 1' en 'specifieke vorm van groen - geluidwal 2' binnen de bestemming 'Groen' dienen deze geluidwallen duurzaam in stand te worden gehouden.
b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' binnen de bestemming 'Verkeer' dient het geluidscherm duurzaam in stand te worden gehouden.

46.6 Afwijken van de gebruiksregels

46.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 46 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

46.6.2 Internetwinkels van categorie B

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 46 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van internetwinkels van categorie B onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

46.6.3 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 46 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.



Artikel 47 Wonen - Buitengebied

47.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met dien verstande dat:
    1. het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
    2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is het bouwen van nieuwe woningen, anders dan vervangende nieuwbouw, niet toegestaan, tenzij één woning wordt gerealiseerd binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning';
    3. in afwijking van het bepaalde onder 1 is het bouwen van nieuwe woningen, anders dan vervangende nieuwbouw, niet toegestaan, tenzij de gronden zijn gelegen binnen de kadastrale percelen gemeente Echt, sectie AD, nr. 56 en gemeente Roosteren, sectie F, nr. 131;
    4. in afwijking van het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woning uitgesloten' het bouwen van woningen niet toegestaan;
    5. het aantal woningen mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van de nieuwe woning op de Armenkampsweg 32A waardoor er maximaal 3 woningen aanwezig kunnen zijn in het plangebied waarvan 2 bestaand en 1 nieuw;
b. een woonwagencentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
c. een bed & breakfast voor maximaal 8 personen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
d. creatieve workshops ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - creatieve workshop';
e. aannemersbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf';
f. een fotograaf en reclamebureau, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fotograaf en reclamebureau';
g. opslag 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 1';
h. opslag 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 2';
i. een ontsluiting van het parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting parkeerterrein';
j. kamerverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur';
k. huisvesting voor 16 arbeidsmigranten (shortstay), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting arbeidsmigranten 3';
l. activiteiten pedicuresalon, schoonheidssalon en detailhandel in en workshops/cursussen op het gebied van curiosa toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemengd';
m. kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang';
n. een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling 1';
o. aan-huis-verbonden-beroepen of -bedrijven, conform het bepaalde in respectievelijk artikel 47 lid 5.1 en artikel 47 lid 5.2;
p. bereiding en bezorging van maaltijden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bereiding en bezorging maaltijden';
q. één paardenbak per bestemmingsvlak waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m²;
r. voormalige agrarische bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige agrarische bebouwing';



s. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen
t. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling' en specifieke vorm van wonen machinewerkplaats/berging;

met de daarbij behorende:

u. tuinen, erven en verhardingen;
v. bijbehorende voorzieningen zoals bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen;
w. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

47.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabellen zijn aangegeven:

   Ten behoeve van reguliere woonfuncties, niet zijnde woonwagens:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**	**Maximale afstand tot de zijdelingse perceelgrens in m**
Woning	6,6	11	Geen beperking	1.000, met dien verstande dat de inhoud van de woning aan de Gebroekerstraat 6 niet meer mag bedragen dan 1.100 m³	5
Bijbehorende bouwwerken	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m² bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m²	Geen beperking	n.v.t.



Bijbehorende bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 1'	3,5	5,5	70, met dien verstande dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 340 m^2	Geen beperking	n.v.t.
Bijbehorende bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 2'	3,5	5,5	70, met dien verstande dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 435 m^2	Geen beperking	n.v.t.
Bijbehorende bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 3'	3,5	5,5	70, met dien verstande dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 375 m^2	Geen beperking	n.v.t.
Bijbehorende bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 4'	3,5	5,5	70, met dien verstande dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 400 m^2	Geen beperking	n.v.t.
Bijbehorende bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 5'	3,5	6,5	150	Geen beperking	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.



Antennes, uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	3	40	n.v.t.	n.v.t.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

ter aanvulling op de bovenstaande tabel geldt dat bij de woning op Armenkampsweg nr. 34 geen nieuwe bijgebouwen meer gebouwd mogen worden;

Ten behoeve van woonwagens:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Minimale afstand tot de grens van een standplaats in m**
Woonwagen	4	4	50% van de standplaats	2,5
Bijbehorende bouwwerken	3	3	30	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	3	40	n.v.t.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	3,5	n.v.t.	n.v.t.

b. woonwagens mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht met dien verstande dat het aantal standplaatsen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
c. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht;
d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is een maximale oppervlakte van 50 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
e. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' dient de woning binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
f. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneen te worden gebouwd.
g. de afstand van de meeste nabijgelegen gevel van bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer dan 40 m bedragen;
h. herbouw van bestaande woningen is, voorzover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:
    1. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten;



2. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
3. de bouwwijze (vrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
4. de overige bepalingen ingevolge lid artikel 47 lid 2 in acht wordt genomen.

i. nieuwe woningen mogen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning', met dien verstande dat maximaal het vermelde aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt gebouwd;
j. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding– minimale geluidwering 5’ dienen de gevels en dakvlakken grenzend aan een verblijfsgebied van een woning te worden uitgevoerd met een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van tenminste 28 dB(A);
k. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding– minimale geluidwering 6’ dienen de gevels en dakvlakken grenzend aan een verblijfsgebied van een woning te worden uitgevoerd met een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van tenminste 22 dB(A).

47.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de bouwregels nadere eisen stellen ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, ter voorkoming van aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van waarborging van de brandveiligheid, rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen en overige nadere eisen ten aanzien van externe veiligheid in het algemeen, bijvoorbeeld ten aanzien van de oriëntatie van gebouwen en toegang en vluchtwegen, de bereikbaarheid van het perceel en bouwkundige maatregelen ter beperking van de effecten van bijvoorbeeld een ongeval met gevaarlijke stoffen, alsmede ter voorkoming van hoge personendichtheden.

47.4 Afwijken van de bouwregels

47.4.1 Vergroten van de inhoud van woningen bij sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 47 lid 2 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van woningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
b. de vergroting van de woningen mag niet meer bedragen dan is weergegeven in de navolgende tabel, tot een maximum inhoud van de woning van 1.250 m³:

Gesloopte oppervlakte voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen	**Extra uitbreiding van de woning in m³**
0 - 500 m²	0,5 m³ per gesloopte m²
500 - 750 m²	0,35 m³ per gesloopte m²
> 750 m²	0,20 m³ per gesloopte m²



47.4.2 Vergroten van de toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 47 lid 2 ten behoeve van het vergroten van de toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
b. de vergroting van de toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan is weergegeven in de navolgende tabel, tot een maximum van 400 m²:

Gesloopte oppervlakte voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen	Toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken
0 - 300 m²	60% van de gesloopte oppervlakte
> 300 m²	40% van de gesloopte oppervlakte

47.4.3 Verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 47 lid 2 ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot minimaal 2,5 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitbreiding mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
b. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient ten minste 50 m te bedragen;
c. de situatie is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
d. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden.

47.4.4 Bouwen in de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 47 lid 2 sub a ten behoeve van het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitbreiding mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
b. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient ten minste 50 m te bedragen;
c. de situatie is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
d. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden.

47.4.5 Hogere bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 47 lid 2 ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. er mag geen sprake zijn van aantasting van de bestaande landschappelijke waarden;



b. voor zover de erfafscheiding hoger wordt dan 1,5 m dient deze hogere maat te worden uitgevoerd in een open constructie (zoals een spijlenhekwerk).

47.4.6 Uitbreiden woning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 47 lid 2 sub a ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de woning en de bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;
b. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is;
c. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
d. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

47.4.7 Herbouwen van een woning buiten de bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 47 lid 2 ten behoeve van het toestaan van het herbouwen van een woning buiten de bestaande funderingen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. er vindt op enig punt aansluiting plaats op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen woning in ieder geval aan dient te sluiten op de voormalige situering;
b. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar;
c. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

47.5 Specifieke gebruiksregels

47.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

47.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:



a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

47.5.3 Afhankelijke woonruimte

47.5.3.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de woning en in bijbehorende bouwwerken.

47.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet in een bestemmingsplan is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

47.5.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

47.5.4 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de woonbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

47.5.5 Internetwinkels

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
    6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
    7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

47.5.6 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting)

a. binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning' gelegen binnen de bestemming Wonen - Buitengebied, mag de nieuw te bouwen woning gebruikt worden, mits de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 28 (Landschappelijk inpassingplan Molenweg 108) is gerealiseerd binnen 1 jaar na gereedmelding van de nieuwe woning en de inpassing kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing';
b. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Armenkampsweg 32’ mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het landschappelijke inpassingsplan Armenkampsweg 34 Koningsbosch, zoals opgenomen in bijlage 90 (Landschappelijke inpassing Armenkampsweg 34) van deze regels, binnen één jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en in stand gehouden wordt.

47.5.7 Compensatieplan (voorwaardelijke verplichting)

Binnen de bestemming 'Wonen - Buitengebied' mogen de gronden pas worden bebouwd nadat het compensatieplan zoals opgenomen in bijlage 94 (Compensatie Bovenste Eind) is uitgevoerd.

47.6 Afwijken van de gebruiksregels

47.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 47 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten



die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, en/of het toestaan van aan huis verbonden bedrijven in bedrijfswoningen binnen de aanduiding 'bedrijventerrein', onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

47.6.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 47 lid 5.4 ten behoeve van het toestaan van bed & breakfast voor maximaal 8 personen, onder de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 47 lid 5.4.

47.6.3 Internetwinkels van categorie B

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 47 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van internetwinkels van categorie B onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

47.6.4 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 47 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;



c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

47.6.5 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 47 lid 1 ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten zoals zijn opgenomen in bijlage 16 (Nevenactiviteiten/functieveranderingen), mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. nevenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen, met uitzondering van een theetuin en een terras.
b. ondergeschikte en onzelfstandige horeca is toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m², met uitzondering van een theetuin en een terras.
c. de vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bedraagt niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van de oppervlakte zoals opgenomen in bijlage 16 Nevenactiviteiten/functieveranderingen.
d. de totale oppervlakte van nevenactiviteiten per woning mag niet meer bedragen dan 100 m².
e. detailhandel is toegestaan, mits enkel producten worden verkocht die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd of bewerkt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².
f. de nevenactiviteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.
g. er vindt een afweging plaats met betrekking tot externe veiligheid waarbij indien nodig een verantwoording groepsrisico wordt gedaan en advies van de Veiligheidsregio wordt ingewonnen. Indien nodig kunnen hierover voorwaarden aan de afwijking worden verbonden.
h. de verkeersaantrekkende werking is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.
i. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
j. buitenopslag is niet toegestaan.
k. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .
l. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

47.6.6 Splitsen van een voormalige boerderij in twee woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 47 lid 1 ten behoeve van het splitsen van een voormalige boerderij in twee woningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. De splitsing van de voormalige boerderij in twee woningen is uitsluitend toegestaan indien de bestaande inhoud van de woning meer dan 1.000 m³ bedraagt.
b. De structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' wordt in acht genomen;
c. Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 .
d. De wijziging mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden.
e. De wijziging heeft geen onevenredige aantasting tot gevolg voor:
    1. de milieusituatie;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    4. de sociale veiligheid.



47.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

47.7.1 Sloopverbod

Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen.

47.7.2 Uitzonderingen

Het in artikel 47 lid 7.1 vervatte verbod geldt niet voor:

a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
b. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering waren;
d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

47.7.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 47 lid 7.1, kan alleen worden verleend indien de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gebouwen niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

47.7.4 Advies

Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 47 lid 7.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

Artikel 48 Wonen - Landgoed

48.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen in de vorm van landhuizen, met dien verstande dat het aantal landhuizen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
b. aan-huis-verbonden-beroepen of -bedrijven, conform het bepaalde in respectievelijk artikel 48 lid 5.1 en artikel 48 lid 5.2;
c. één paardenbak per bestemmingsvlak waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m²;
d. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen,

met de daarbij behorende:

e. tuinen, erven en verhardingen;
f. bijbehorende voorzieningen zoals bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

48.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

a. landhuizen dienen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gebouwd te worden;
b. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**	**Maximale afstand tot de zijdelingse perceelgrens in m**
Landhuis	7	7	Geen beperking	2.250	n.v.t.
Bijbehorende bouwwerken	4	6	200	Geen beperking	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Antennes, uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	4	125	n.v.t.	n.v.t.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.



48.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van waarborging van de brandveiligheid, rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen en overige nadere eisen ten aanzien van externe veiligheid in het algemeen, bijvoorbeeld ten aanzien van de oriëntatie van gebouwen en toegang en vluchtwegen, de bereikbaarheid van het perceel en bouwkundige maatregelen ter beperking van de effecten van bijvoorbeeld een ongeval met gevaarlijke stoffen, alsmede ter voorkoming van hoge personendichtheden.

48.4 Afwijken van de bouwregels

48.4.1 Hogere bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 48 lid 2 sub b ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn tot maximaal 2,5 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. er mag geen sprake zijn van aantasting van de bestaande landschappelijke waarden;
b. voor zover de erfafscheiding hoger wordt dan 1,5 m dient deze hogere maat te worden uitgevoerd in een open constructie (zoals een spijlenhekwerk).

48.5 Specifieke gebruiksregels

48.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

48.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;



e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

48.5.3 Afhankelijke woonruimte

48.5.3.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de woning en in bijbehorende bouwwerken.

48.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet in een bestemmingsplan is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

48.5.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

48.5.4 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de woonbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.



48.5.5 Internetwinkels

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
    6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
    7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

48.5.6 Voorwaardelijke verplichting

De ingebruikname van landhuizen en bijbehorende gebouwen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overig zone - landgoed' is uitsluitend toegestaan voor zover het landgoed overeenkomstig het landschapsplan in bijlage 25 (Landschapsplan landgoed) is gerealiseerd, voor 90% openbaar toegankelijk is (in het kader van de Natuurschoonwet 1928), alsmede duurzaam in stand wordt gehouden.

48.6 Afwijken van de gebruiksregels

48.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 48 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

48.6.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 48 lid 5.4 ten behoeve van het toestaan van bed & breakfast voor maximaal 8 personen,



onder de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 48 lid 5.4.

48.6.3 Internetwinkels van categorie B

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 48 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van internetwinkels van categorie B onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

48.6.4 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 48 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.



Artikel 49 Wonen - Stedelijk

49.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Stedelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. uitsluitend huishoudelijke bergruimte en stalling voor (motor)voertuigen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
c. aan-huis-verbonden-beroepen of -bedrijven, conform het bepaalde in artikel 49 lid 5.1 respectievelijk artikel 49 lid 5.2;
d. een bed & breakfast onder de voorwaarden uit artikel 49 lid 5.6, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bed & breakfast 1';
e. logiesfuncties in de vorm van 5 studio's voor short-stay werknemers van bedrijven en 6 kamers in de vorm van bed & breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – logies';
f. parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
g. parkeerterrein voor 8 parkeerplaatsen met bijbehorende ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeerterrein 1';
h. een bedrijf van categorie 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 en uitsluitend op de begane grond, uitsluiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
i. een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling 1';
j. opslag statische goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag statische goederen';
k. een fietsreparatiewerkplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - fietsreparatiewerkplaats' met dien verstande dat detailhandel/fietsenverkoop niet wordt toegestaan;
l. detailhandel uitsluitend op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
m. dienstverlening uitsluitend op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
n. wonen met dienstverlening op de begane grond en op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - verdieping';
o. uitsluitend huishoudelijke bergruimte en stalling voor (motor)voertuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
p. bergingen en stallingsruimten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - berging';
q. horeca van categorie 1, uitsluitend op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
r. een kantoor uitsluitend op de begane grond, uitsluitend er plaatse van de aanduiding 'kantoor';
s. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
t. uitsluitend voorzieningen voor verkeer en verblijf op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – onderdoorgang 1' is op de begane grond een onderdoorgang toegestaan voor de ontsluiting van het achtererfgebied met parkeervoorzieningen en bijbehorende ontsluiting, met dien verstande dat de gevels van deze onderdoorgang (zijwanden en plafond) als 'dove gevel' moeten worden uitgevoerd om het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen te waarborgen;
v. het opslaan van goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag', uitgezonderd opslag in de vorm van gevaarlijke stoffen zoals explosieve stoffen, gasflessen, vuurwerk, chemicaliën e.d.;



w. een praktijkruimte uitsluitend op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
x. een dagopvang voor ouderen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - opvang', met dien verstande dat:
    1. de dagopvang voor ouderen enkel plaatsvindt op de begane grond;
    2. de dagopvang voor ouderen enkel plaatsvindt op werkdagen tussen 09:00 uur en 18:00 uur;
    3. ter plaatse geen horeca-activiteiten worden ontplooid;
    4. in de totale parkeerbehoefte wordt voorzien op het eigen terrein.
y. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
z. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
aa woonwagenstandplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
ab een ijssalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ijssalon';
ac een galerie/kunstatelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - galerie';
ad 24-uurszorg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 24-uurszorg', waarbij een zorgverlener in de woning of in één van de zusterposten permanent aanwezigheid is;
ae 15 woon-.zorgeenheden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – zorg 1';
af 8 woon-.zorgeenheden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – zorg 2';
ag maximaal 9 gestapelde woonzorgeenheden en zorg gerelateerde dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – wonen met zorg’;
ah wonen, in de vorm van maximaal 40 woningen in de vorm van seniorenappartementen, bestaande uit maximaal 34 woningen (reguliere bewoning) en voor het overige zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Kreijerstraat';
ai huisvesting voor 4 arbeidsmigranten (shortstay) op basis van kamerverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting arbeidsmigranten 1';
aj huisvesting van 8 arbeidsmigranten (shortstay) op basis van kamerverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting arbeidsmigranten 2';
ak kamerverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur';
al het minimaal aantal parkeerplaatsen dat dient aangelegd en in stand gehouden te worden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen';
am een coachings-/trainings- en educatief centrum met één gastenverblijf, uitsluitend ten behoeve van en ondergeschikt aan de functie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - coachings-/trainings- en educatief centrum';
an een installatiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf';
ao het stallen van landbouwwerktuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stalling landbouwwerktuigen';
ap een zangstudio als beroep aan huis met een maximum oppervlakte van 93 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – zangstudio’;
aq het aanleggen en in stand houden van een groene haag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'groen';
ar groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapsplan klooster Koningsbosch' overeenkomstig het landschapsplan zoals weergegeven in bijlage 27 (Landschapsplan klooster Koningsbosch) van de regels;
as alsmede de bescherming van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';
at de ontsluiting van woonpercelen en van aangrenzende agrarische percelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting';
au ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' een geluidscherm;



av voorzieningen voor duurzame energieopwekking in de vorm van zonnepanelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zonnepanelen';
aw landschappelijke inpassing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
ax alsmede de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met de daarbij behorende:

ay tuinen, erven en verhardingen;
az bijbehorende voorzieningen zoals bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen;
ba bijbehorende voorzieningen zoals bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen;
bb waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

49.2 Bouwregels

49.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. nieuwe woningen mogen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, uitsluitend worden opgericht ter plaatse van:
    1. de 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning', met dien verstande dat maximaal het vermelde aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag worden gebouwd;
    2. de 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning Roosteren', met dien verstande dat de invulling wordt opgenomen conform de 'Gebiedsvisie Roosteren, deeluitwerking Oud Roosteren', welke is opgenomen als bijlage 21 (Gebiedsvisie Roosteren) behorende bij deze regels en dat maximaal het vermelde aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag worden gebouwd.
b. maximaal het vermelde aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - setback' wordt de bovenste bouwlaag uitgevoerd als een setback;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakvorm' zijn uitsluitend woningen bestaande uit 2 bouwlagen met een kap als woningen bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak toegestaan, met dien verstande dat:
    1. voor woningen bestaande uit 2 bouwlagen met kap een maximum goot- en bouwhoogte geldt van 6,5 meter en 12 meter;
    2. voor woningen bestaande uit 2 bouwlagen met plat dak een maximum bouwhoogte geldt van 8 meter.
e. de bestaande woningen mogen met inachtneming van de onderstaande planregels worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid;
f. het aantal woningen mag niet toenemen en splitsing van bestaande woningen/woonzorgeenheden in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan;
g. de woningen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd en één gevel wordt geplaatst in, of tot maximaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' geen bebouwing mag worden opgericht;
h. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale hoogten;



i. indien de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, mag het bouwvlak maximaal tot het ter plaatse vermelde bebouwingspercentage worden bebouwd;
j. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag ten hoogste het aangegeven aantal bouwlagen worden gebouwd, afgedekt met een kap;
k. ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling' mag de dakhelling niet meer bedragen dan de in het bouwvlak opgenomen hellingshoek;
l. per bouwvlak mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', waar uitsluitend gestapelde woningen zijn toegelaten;
m. ten aanzien van nieuw te bouwen woningen worden ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'vrijstaand' vrijstaande woningen gebouwd;
    2. 'twee-aan-een' twee-aan-een gebouwde woningen gebouwd;
    3. 'aaneengebouwd' aaneengebouwde woningen gebouwd;
    4. 'specifieke bouwaanduiding - patio' patiowoningen gebouwd;
    5. 'gestapeld' gestapelde woningen gebouwd;
n. de zijgevel wordt minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft;
o. ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn uitsluitend garageboxen toegelaten, met dien verstande dat:
    1. de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
    2. een bebouwingspercentage van 100% geldt;
p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bergingen' zijn uitsluitend bergingen en stallingsruimten toegelaten, met dien verstande dat:
    1. de bergingen en stallingsruimten uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd;
    2. de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
    3. een bebouwingspercentage van 100% geldt.

49.2.2 Bouwregel - minimale geluidwering

a. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding– minimale geluidwering 1’ dienen de gevels en dakvlakken grenzend aan een verblijfsgebied van een woning te worden uitgevoerd met een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van tenminste 22 dB(A).
b. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding– minimale geluidwering 2’ dienen de gevels en dakvlakken grenzend aan een verblijfsgebied van een woning te worden uitgevoerd met een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van tenminste 23 dB(A).
c. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding– minimale geluidwering 3’ dienen de gevels en dakvlakken grenzend aan een verblijfsgebied van een woning te worden uitgevoerd met een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van tenminste 26 dB(A);
d. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding– minimale geluidwering 4’ dienen de gevels en dakvlakken grenzend aan een verblijfsgebied van een woning te worden uitgevoerd met een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van tenminste 24 dB(A).

49.2.3 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bij woningen en andere panden die geheel in gebruik zijn als woning gelden de volgende regels:

a. deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.



b. deze dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt;
c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag in afwijking van sub b. een geluidscherm worden opgericht met een minimale bouwhoogte van 2,5 m;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' mag een carport worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 3,3 meter, waarbij de carport aan twee zijden omsloten mag zijn door wanden;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 150 m², met dien verstande dat:
    1. het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
    2. de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de opgenomen maximale goothoogte geldt;
    3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
    4. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt;
    5. bijgebouwen mogen niet worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' of 'ontsluiting'.
    6. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter;
    7. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwwerken 2’ de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde per bouwperceel maximaal 40 m² bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en in het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
    8. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwwerken 3’ de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde per bouwperceel maximaal 90 m² bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en in het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
f. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en 'maximum bebouwd oppervlak' het opgenomen maximum oppervlak voor gebouwen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten;
g. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zonnepanelen' mag het aangeduide vlak volledig worden bebouwd met zonnepanelen en de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
h. in afwijking van het bepaalde onder c. dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende erfafscheiding':
    1. op de noordwestelijke erfgrens van het plangebied een geluidwerende erfafscheiding met een bouwhoogte van minimaal 2,5 m alsmede een lengte van minimaal 29 m gerealiseerd te worden;
    2. op de noordoostelijke erfgrens van het plangebied de bestaande muur op de erfgrens in stand wordt gehouden als onderdeel van de nieuw te realiseren garages danwel bergingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bergingen'.



49.2.4 Regels ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'

In afwijking van het bepaalde in artikel 49 lid 2.1 en artikel 49 lid 2.3 gelden ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' de volgende regels:

a. het aantal woonwagenstandplaatsen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' vermelde aantal;
b. de woonwagens worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
c. het bebouwingspercentage van een standplaats bedraagt maximaal 50%, met dien verstande dat de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het opgenomen maximum bebouwingspercentage geldt;
d. de afstand van een woonwagen tot de grens van een standplaats bedraagt minimaal 2,50 meter;
e. de bouwhoogte van een woonwagen bedraagt maximaal 4,00 meter;
f. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per standplaats bedraagt maximaal 30 m²;
g. de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter;
h. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.

49.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid;
h. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
i. ter voorkoming van aantasting van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.

49.4 Afwijken van de bouwregels

49.4.1 Uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 49 lid 2.1 voor het uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. De voorgevelrooilijn wordt met maximaal 3,00 meter overschreden.
b. De grootste breedte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning.
c. De oppervlakte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 10 m².
d. De goothoogte van de uitbreiding bedraagt maximaal 3,30 meter.
e. De verkeersveiligheid wordt niet aangetast.

f. Het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.

49.4.2 Verlegging bouwgrenzen hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 49 lid 2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen bij woningen, om bij realisering van voorgevels van hoofdgebouwen op enige afstand van de voorste bouwvlak- of bouwstrookgrens, de achterste grens van het bouwvlak of de bouwstrook met eenzelfde maat naar achteren te verleggen, tot een maximum van 3,00 meter, onder de voorwaarde dat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn.

49.4.3 Derde bouwlaag op de woning in plaats van een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 49 lid 2.1 voor het realiseren van een derde bouwlaag op de woning in plaats van een kap, onder de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van de derde bouwlaag beslaat maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag.
b. De voorgevel van de derde bouwlaag ligt minimaal 2,00 meter achter de voorgevel van de onderliggende bouwlaag.
c. de hoogte van de voorgevel van de onderliggende bouwlaag c.q. bouwlagen bedraagt maximaal 7,00 meter.
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter.
e. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
f. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

49.4.4 Woningen met één bouwlaag en een plat dak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 49 lid 2.1 voor het realiseren van woningen bestaande uit één bouwlaag afgedekt met een plat dak, onder de volgende voorwaarden:

a. de realisatie van een woning bestaande uit één bouwlaag op kavel 1, zoals aangeduid op het in bijlage 24 (Kavelindeling RvR Oude Rijksweg) bij deze regels opgenomen kaveloverzicht, is uitsluitend toegestaan indien de woningen op kavels 2, 3 en 4 ook bestaan uit één bouwlaag.
b. de realisatie van een woning bestaande uit één bouwlaag op kavel 2, zoals aangeduid op het in bijlage 24 (Kavelindeling RvR Oude Rijksweg) bij deze regels opgenomen kaveloverzicht, is uitsluitend toegestaan indien de woningen op kavels 3 en 4 ook bestaan uit één bouwlaag.
c. de realisatie van een woning bestaande uit één bouwlaag op kavel 3, zoals aangeduid op het in bijlage 24 (Kavelindeling RvR Oude Rijksweg) bij deze regels opgenomen kaveloverzicht, is uitsluitend toegestaan indien de woning op kavel 4 ook bestaat uit één bouwlaag.
d. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
e. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,50 meter.

49.4.5 Verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 49 lid 2.1 voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
c. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
d. oor zover niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van 1,00 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.



49.4.6 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 49 lid 2.3 voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. indien het een garage betreft, bedraagt de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter.
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

49.4.7 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 49 lid 2.3 voor het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

a. indien het een garage betreft, bedraagt de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter;
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

49.4.8 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 2'

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 49 lid 2.1 voor het oprichten van woningen in de typologie 'aaneengebouwd', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 2', onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

49.4.9 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3'

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 49 lid 2.1 voor het splitsen van de aangeduide gebouwen in maximaal 4 woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3', onder de volgende voorwaarden:

a. er vindt geen uitbreiding van de bestaande bebouwing plaats;
b. de inhoud per woning bedraagt minimaal 250 m³;
c. er dient sprake te zijn van een goede ontsluiting van de woningen;
d. de verbouwing is stedenbouwkundig verantwoord;
e. de nieuwe woningen zijn kwantitatief en kwalitatief afgestemd op de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg.

49.4.10 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 4'

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 49 lid 2.1 voor het splitsen van de aangeduide gebouwen in maximaal 2 woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 4', onder de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend het hoofdgebouw mag worden verbouwd;
b. de inhoud per woning bedraagt minimaal 250 m³;
c. er dient sprake te zijn van een goede ontsluiting van de woningen;
d. de verbouwing is stedenbouwkundig verantwoord;
e. de nieuwe woningen zijn kwantitatief en kwalitatief afgestemd op de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg.



49.4.11 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 7'

Ter plaatse van de 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 7' kan het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 49 lid 2.3 sub e onder 6 ten behoeve van het bouwen van een hogere erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn tot maximaal 2,50 meter, mits:

a. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt.

49.5 Specifieke gebruiksregels

49.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

49.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

49.5.3 Afhankelijke woonruimte

49.5.3.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de woning en in bijbehorende bouwwerken.



49.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet in een bestemmingsplan is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

49.5.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

49.5.4 Geluidwerende voorzieningen
De woningen die op basis van dit plan nieuw mogen worden gebouwd, mogen pas als zodanig worden gebruikt indien de geluidwerende voorzieningen zoals omschreven in artikel 71 lid 4 (voorwaardelijke verplichting) zijn gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden.

49.5.5 Installatiebedrijf
Ter plaatse van het, conform artikel 49 lid 1 sub ao toegestane, installatiebedrijf is uitsluitend de bestaande bedrijfsoppervlakte toegestaan; uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan. Indien na de beëindiging van het installatiebedrijf de gronden en opstallen gedurende één jaar niet meer voor deze functie worden gebruikt, mag ter plaatse geen nieuw installatiebedrijf meer gevestigd worden.

49.5.6 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de woonbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.
l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – bed & breakfast 1' is de uitoefening van een bed & breakfast uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:



a. uitsluitend op de verdieping zijn maximaal twee slaapkamers voor in totaal maximaal vier personen toegestaan;
b. ontbijt en ontbijtfaciliteiten zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan;
c. de bed & breakfast is uitsluitend in het weekend operationeel.

49.5.7 Internetwinkels

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:
    a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
    f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
    g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

49.5.8 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 49 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door een huishouden anders dan dat van de hoofdeigenaar/gebruiker.

49.5.9 Voorwaardelijke verplichting akoestisch onderzoek gevelwering (parkeergeluiden)

De woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting geluid' mogen pas voor de woonfunctie worden gebruikt wanneer uit onderzoek is gebleken dat voldoende geluidwerende maatregelen zijn genomen, zodat het maximale geluidniveau Lamax (piekgeluiden) vanwege het parkeren van personenauto's op parkeerplaatsen direct tegenover de gevel binnen de woningen ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.

49.5.10 Voorwaardelijke verplichting - bouwkundige en installatietechnische maatregelen

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen - Stedelijk' aangewezen bouwwerken als woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen met zorg' is alleen toegestaan, indien deze zijn uitgerust en in stand gehouden worden, met bouwkundige en installatietechnische maatregelen ter waarborging van een verantwoord woon- en verblijfsklimaat, te weten:

a. een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem;
b. scherfwerende beglazing (klasse P2A conform EN356); en
c. onbrandbare gevels aan de spoorzijde (brandvoorplantingsklasse 2 conform NEN6065).

danwel vergelijkbare maatregelen ter beoordeling en goedkeuring van het bevoegd gezag.

49.5.11 Voorwaardelijke verplichting - geluidscherm

Het gebruik en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen - Stedelijk' aanwezige bouwwerken als woonzorg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen met zorg', is



alleen toegestaan als binnen de geluidszone van de spoorlijn Sittard - Roermond de noodzakelijke geluidoverdrachtbeperkende voorziening, zijnde een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, met een hoogte van niet minder dan 3 meter ten opzichte van bovenkant spoorrails en een lengte van 82 meter.

49.5.12 Voorwaardelijke verplichting - dove gevel

a. het gebruik en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen - Stedelijk' aanwezige bouwwerken als woonzorg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen met zorg', is alleen toegestaan als een dove gevel in het bouwwerk is aangebracht en in stand wordt gehouden, zoals bedoeld in artikel 1b, lid 4, sub a van de Wet geluidhinder.
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' [sba-dg] dient een dove gevel gerealiseerd te worden waarmee wordt bewerkstelligd dat de streefwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet wordt overschreden. Deze dove gevel dient duurzaam in stand te worden gehouden.

49.5.13 Voorwaardelijke verplichting - akoestisch onderzoek gevelwering (wegverkeer)

a. de woningen ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen' met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorzieningen’ en zoals aangegeven op de verbeelding, mogen pas voor de woonfunctie worden gebruikt nadat de gevels geluidwerend zijn uitgevoerd;
b. de woningen ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen pas voor de woonfunctie worden gebruikt na het realiseren van twee geheel gesloten akoestische gevels ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorzieningen’ zoals aangegeven op de verbeelding. Deze akoestische gevels hebben een minimale massa van 10 kg/m2 en een hoogte van minimaal 2,5 meter boven maaiveld.

49.5.14 Voorwaardelijke verplichting archeologie

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen verleent het bevoegd gezag niet eerder een omgevingsvergunning dan nadat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd en eventueel de daaruit voortvloeiende maatregelen, zijn getroffen.

49.6 Afwijken van de gebruiksregels

49.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 49 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, en/of het toestaan van aan huis verbonden bedrijven in bedrijfswoningen binnen de aanduiding ‘bedrijventerrein’, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;



e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

49.6.2 Internetwinkels van categorie B

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 49 lid 5.7 ten behoeve van het toestaan van internetwinkels van categorie B onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

49.6.3 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 49 lid 5.3.3 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

49.6.4 Toevoegen van woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 49 lid 2.1 voor het toevoegen van zelfstandige wooneenheden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorg', onder de volgende voorwaarden:

a. binnen het bouwvlak mogen maximaal 8 zelfstandige wooneenheden (zonder zorgfunctie) aanwezig zijn;
b. in de toe te voegen woningen dient een goed woon- en leefklimaat te zijn gegarandeerd;
c. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.



49.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

49.7.1 Sloopverbod
Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

49.7.2 Uitzonderingen
Het bepaalde in artikel 49 lid 7.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die uit het oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.

49.7.3 Toelaatbaarheid
Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 49 lid 7.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de beeldbepalende waarde van de bebouwing.

49.7.4 Advies
Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 49 lid 7.1 advies in bij de gemeentelijke Monumentencommissie.

49.8 Wijzigingsbevoegdheid

49.8.1 Verwijderen aanduiding 'bedrijf'
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'bedrijf' te verwijderen, onder de voorwaarde dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd.

49.8.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied Susterderweg
Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied Susterderweg' wijzigen, teneinde de stedenbouwkundige opzet aan te passen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het maximum aantal wooneenheden bedraagt 3;
b. de maatvoering en de positionering van de woningen sluit aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving, waarbij de maximum bouwhoogte 7 meter bedraagt;
c. de woningen worden plat afgedekt;
d. op eigen terrein, dan wel in het openbaar gebied, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform artikel 76 lid 3;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
f. er wordt aangetoond dat er ten aanzien van de aspecten water, cultuurhistorie, archeologie, flora en fauna, verkeer en milieu geen belemmeringen bestaan voor de wijziging van het plan.

49.8.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 10
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 10' de bestemming 'Wonen-Stedelijk' te wijzigen in de bestemming 'Groen', onder de volgende voorwaarden:

a. het gebruik als groen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming groen. Hierbij wordt getoetst aan de Achtergrondwaarde uit het Besluit bodemkwaliteit;
b. het gebruik als groen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.

49.8.4 wetgevingzone - wijzigingsgebied 11

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 11', het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak en oprichten van één of meer nieuwe woningen, onder de volgende voorwaarden:

a. het aantal woningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal;
b. de woning(en) wordt/worden binnen het bouwvlak opgericht;
c. het bouwvlak heeft een breedte van maximaal 12,00 meter;
d. het bouwvlak heeft een diepte van maximaal 15,00 meter;
e. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 7,00 meter;
f. de bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 10,00 meter;
g. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar;
h. het gebruik als woning tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan;
i. bij wijziging wordt de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht genomen;
j. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
k. voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels van de bestemming artikel 49 (Wonen-Stedelijk) in acht genomen.

49.8.5 wetgevingzone - wijzigingsgebied 12

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 12' ten behoeve van het toevoegen van bouwvlakken en het oprichten van woningen, onder de volgende voorwaarden:

a. de breedte van een bouwperceel bedraagt minimaal voor een:
    1. vrijstaande woning: 12,00 meter;
    2. halfvrijstaande woning: 8,50 meter;
    3. aaneengesloten woning: 5,50 meter.
    4. de diepte van een bouwvlak bedraagt maximaal 15,00 meter;
    5. de goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 7,00 meter;
    6. de bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 10,00 meter;
    7. voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn ter realisering van de doeleinden in het aangeduide gebied;
    8. de wijziging is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar;
    9. het gebruik als woning tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan;
    10. de gevolgen voor de waterhuishouding worden in beeld gebracht en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast;
    11. de nieuwe woningen zijn kwantitatief en kwalitatief afgestemd op de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg.
b. voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels van de bestemming artikel 49 (Wonen-Stedelijk) in acht genomen.

49.8.6 wetgevingzone - wijzigingsgebied 13

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 13' zodat het oprichten van nieuwe woningen niet meer toegestaan is, door het verwijderen van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning' en 'maximum aantal wooneenheden', onder de volgende voorwaarden:

a. van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt nadat minimaal tien jaren zijn verstreken na inwerkingtreding van het plan en binnen deze termijn geen aanvang is gemaakt met het oprichten van een nieuwe woning overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning;

b. bij wijziging wordt de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg in acht genomen.

49.8.7 wetgevingzone - wijzigingsgebied 14

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 14' ten behoeve van het bouwen van twee woningen met bijbehorende bouwwerken, onder de volgende voorwaarden:

a. de ter plaatse bestaande woning wordt gesloopt;
b. het perceel wordt gesplitst in twee bouwpercelen;
c. de breedte van een bouwperceel bedraagt minimaal 12,00 meter;
d. op elk bouwperceel wordt maximaal één woning gebouwd;
e. de diepte van een bouwvlak bedraagt maximaal 15,00 meter;
f. de woningen worden in of maximaal 3,00 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de aan weerszijden direct grenzende percelen gebouwd;
g. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 7,00 meter;
h. de bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 10,00 meter;
i. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is;
j. het gebruik als woning tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan;
k. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger;
l. de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd;
m. voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels van de bestemming artikel 49 (Wonen-Stedelijk) in acht genomen.

49.8.8 wetgevingzone - wijzigingsgebied 15

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 15' zodat het oprichten van de nieuwe woning niet meer toegestaan is, door het verwijderen van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning' en 'maximum aantal wooneenheden', onder de volgende voorwaarden:

a. van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt nadat minimaal 5 jaren zijn verstreken na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan en binnen deze termijn de twee nieuw te bouwen woningen niet zijn gerealiseerd. Onder gerealiseerd wordt verstaan: een gereed gemelde woning overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.
b. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger.

49.8.9 wetgevingzone - wijzigingsgebied 16

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 16' zodat het oprichten van de nieuwe woning niet meer toegestaan is, door het verwijderen van het bouwvlak van de verbeelding, onder de volgende voorwaarden:

a. van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt nadat minimaal 3 jaar zijn verstreken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en binnen deze termijn de nieuw te bouwen woning niet is gerealiseerd. Onder gerealiseerd wordt verstaan: een gereed gemelde woning overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.
b. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger.



49.8.10 wetgevingzone - wijzigingsgebied 17

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Gemengd', ten behoeve van de vestiging van detailhandel in combinatie met wonen op de verdiepingen, met dien verstande dat:

a. uitsluitend de begane grond mag worden gebruikt voor detailhandel;
b. in afwijking van het bepaalde in artikel 49 lid 2.1 sub b maximaal acht wooneenheden op de verdiepingen zijn toegestaan;
c. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
d. aangetoond wordt dat voldoende parkeercapaciteit aanwezig is, danwel wordt gerealiseerd. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in bijlage 17 (Parkeerkencijfers) behorende bij deze regels worden nageleefd.

49.8.11 wetgevingzone - wijzigingsgebied 18

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 18' zodat het oprichten van de nieuwe woning niet meer toegestaan is, door het verwijderen van het bouwvlak van de verbeelding, onder de volgende voorwaarden:

a. van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt nadat minimaal 3 jaren zijn verstreken na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan en binnen deze termijn de nieuw te bouwen woning niet is gerealiseerd. Onder gerealiseerd wordt verstaan: een gereed gemelde woning overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.
b. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger.

49.8.12 wetgevingzone - wijzigingsgebied 19

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 19' zodat het oprichten van de nieuwe woning niet meer toegestaan is, door het verwijderen van het bouwvlak van de verbeelding, onder de volgende voorwaarden:

a. van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt nadat minimaal 24 maanden zijn verstreken na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan en binnen deze termijn de nieuw te bouwen woning niet is gerealiseerd. Onder gerealiseerd wordt verstaan: een gereed gemelde woning overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.
b. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger.

49.8.13 wetgevingzone - uitwerkingsverplichting

Burgemeester en wethouders werken de bestemming 'Wonen - Stedelijk' uit ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - uitwerkingsverplichting', met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

a. te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg;
b. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd, waarbij de realisering van woningen uitsluitend plaats mag vinden binnen de bestaande bebouwing;
c. het gebruik voor de woonfunctie dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen, dat ecologisch en archeologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden en dat geen sprake is van overschrijding van de geurnormen voor een woonfunctie;



d. aanwezige bebouwing dient voorafgaand aan de realisering van de woningen te zijn gesloopt voor zover deze niet kan of zal gaan fungeren als woning of bijbehorend bouwwerk bij een woning conform de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in artikel 49 lid 2.3;
e. bij de stedenbouwkundige inrichting dient rekening te worden gehouden met de bebouwingscontouren zoals opgenomen in bijlage 21 (Gebiedsvisie Roosteren) bij deze regels;
f. het realiseren van volledige nieuwbouw is toegestaan indien de bouwkundige staat van de bestaande opstallen daartoe aanleiding geeft en onder de voorwaarde dat de bestaande bebouwingsstructuur zoveel mogelijk behouden blijft;
g. in het gehele uitwerkingsgebied mag het maximaal aantal woningen na uitwerking niet meer bedragen dan 4;
h. het gebruik als woonfunctie mag de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen en functies in de omgeving niet onevenredig aantasten;
i. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 ;
j. parkeren is uitsluitend op eigen terrein toegestaan en er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
k. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels dient het bepaalde in dit artikel 49 (Wonen-Stedelijk) in acht te worden genomen.
l. alle agrarische bedrijfsactiviteiten dienen volledig te zijn beëindigd bij vaststelling van het uitwerkingsplan.



Artikel 50 Wonen - Uit te werken 1

50.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfsfunctie;
c. voet- en rijwielpaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
f. nutsvoorzieningen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.
h. kortdurende activiteiten en evenementen, zoals een weekmarkt, rommelmarkt, antiekmarkt, braderieën en een kermis;

met de daarbij behorende:

i. tuinen, erven en verhardingen;
j. bijbehorende voorzieningen zoals bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen;
k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

50.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 50 lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

a. de ontwikkeling van de gronden binnen deze bestemming is gericht op het realiseren van een gebied waarin de woonfunctie primair is;
b. de nieuwe woningen zijn kwantitatief en kwalitatief afgestemd op de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger, met dien verstande dat het aantal woningen op de gronden binnen deze bestemming in totaal maximaal 22 bedraagt;
c. de bebouwingswijze dient garant te staan voor een goed woonklimaat. Daartoe zijn uitsluitend woningen in maximaal 2 bouwlagen, eventueel voorzien van een kap, toegestaan;
d. de inrichting van de ontsluitingen is gericht op een ontsluitingsfunctie ten behoeve bestemmingsgericht verkeer;
e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de parkeerbehoefte van de woningen op te vangen.
f. minimaal 10% van de gronden binnen deze bestemming dient te worden aangewend ten behoeve van openbare groenvoorzieningen.
g. de gevolgen voor de waterhuishouding moeten in beeld worden gebracht en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast.
h. de breedte van een bouwperceel voor een woning bedraagt voor:
    1. een vrijstaande woning minimaal 14,00 meter;
    2. een halfvrijstaande woning minimaal 8,50 meter;
    3. een geschakelde woning minimaal 5,50 meter.
i. de goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 7,00 meter.
j. de bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 10,00 meter.
k. voor het overige wordt er voor het bebouwen en gebruiken van woonpercelen aangesloten bij de bepalingen zoals opgenomen binnen de bestemming artikel 49 (Wonen-Stedelijk).



50.3 Bouwregels

50.3.1 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in artikel 50 lid 2 genoemde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd indien het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan.

Artikel 51 Wonen - Uit te werken 2

51.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de daarbij behorende voorzieningen.

51.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 51 lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

a. de regels van de bestemmingen artikel 32 (Groen), artikel 42 (Verkeer) en artikel 49 (Wonen-Stedelijk) zijn van toepassing;
b. er worden uitsluitend grondgebonden woningen gebouwd;
c. woningen uitsluitend binnen het 'bouwvlak' gebouwd;
d. ten aanzien van nieuw te bouwen woningen worden ter plaatse van de aanduiding:
e. 'vrijstaand' vrijstaande woningen gebouwd;
f. maximaal wordt het vermelde aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gebouwd;
g. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten;
h. de woningen worden met een kap afgedekt;
i. er wordt in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien;
j. er wordt voldaan aan de regels van de Wet geluidhinder;
k. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
l. de woningen zijn inpasbaar vanuit het stedenbouwkundige beeld;
m. er wordt in voldoende mate in de noodzakelijk infiltratievoorzieningen voorzien ten behoeve van de infiltratie van afgekoppeld hemelwater;
n. in het kader van de watertoets wordt advies van de waterbeheerder ingewonnen;
o. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het uitwerkingsplan, is met noodzakelijk (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
p. bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de uitwerkingsverplichting wordt de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gevolgd.

51.3 Bouwregels

51.3.1 Voorlopig bouwverbod

a. op de voor 'Wonen - Uit te werken 2' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.
b. het onder a. bedoelde is niet van toepassing indien wordt gebouwd, overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan, dat voldoet aan de regels uit artikel 51 lid 2, dat onherroepelijk is geworden.



Artikel 52 Leiding

52.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse leidingen voor watertransport, overeenkomstig de aanduiding van de hartlijnen van de desbetreffende leidingen. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende bepalingen, voor zover niet strijdig met de leiding, van toepassing.

52.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. op de tot 'Leiding' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken van geringe omvang ten dienste van of ter instandhouding van de betreffende leiding,
b. de hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3.50 m mag bedragen.

52.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 52 lid 2, ten behoeve van het oprichten van andere bebouwing binnen de tot 'Leiding' bestemde gronden, onder de volgende voorwaarden:

a. het belang van de leiding, gehoord de leidingbeheerder, wordt niet onevenredig aangetast;
b. afwijken van de regels levert geen gevaar op voor de leiding of doet aan het functioneren van de leiding geen afbreuk en/of door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden een en ander kan worden voorkomen;
c. bebouwing is mogelijk op grond van de onderliggende bestemming.

52.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 52 lid 1 wordt in elk geval gerekend het gebruik:

a. op een wijze die gevaar kan opleveren voor de leiding of aan het functioneren van de leiding afbreuk kan doen;
b. voor het uitvoeren van ontgrondingen;
c. voor het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
d. voor het aanbrengen van diep wortelende beplanting;
e. voor het verrichten van grondwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
f. voor het verrichten van grondophogingen.

52.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 52 lid 4 sub b. tot en met f., ten behoeve van het uitvoeren van de vermelde activiteiten, onder de volgende voorwaarden:

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 omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden een en ander kan worden voorkomen.

Artikel 53 Leiding - Hoogspanningsverbinding (bovengronds)

53.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding (bovengronds)' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van bovengrondse hoogspanningsleidingen met een vrijwaringstrook aan weerszijden van de hartlijn van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding'.

53.2 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 gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden opgericht.

53.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 53 lid 2 voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met dien verstande dat:

a. deze uitsluitend toelaatbaar zijn indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten;
b. het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).
c. indien door de bouw, de situering, dan wel de hoogte van een bouwwerk schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betrokken verbinding wordt geen vergunning verleend.

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

53.4.1 Verbod

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen van bovengrondse kabels of leidingen;
b. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
c. het aanbrengen van hoogopgaande bomen of beplantingen;
d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
e. het aanleggen van wegen en parkeergelegenheden;
f. het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;
g. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter;
h. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
i. het aanbrengen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
j. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

53.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 53 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en beheer ten aanzien van de hoogspanningsverbinding en belemmeringenstrook betreffen;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
d. normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter;
e. reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, waaronder begrepen het Tracébesluit Structurele verbreding A2 Het Vonderen - Kerensheide, vastgesteld 9 december 2019;
f. betrekking hebben op de aanleg en het beheer van de ondergrondse hoogspanningsverbinding.

53.4.3 Toelaatbaarheid

a. de in artikel 53 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding zijn gewaarborgd.
b. alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.

De werken of werkzaamheden in artikel 53 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het doelmatig en veilig functioneren van de in artikel genoemde leiding(en) niet onevenredig wordt c.q. kan worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent de omgevingsvergunning wordt de betreffende leidingbeheerder gehoord.



Artikel 54 Leiding - Hoogspanningsverbinding (ondergronds)

54.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding (ondergronds)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse hoogspanningsverbinding met een maximum spanning van 150kV;
b. toegangswegen en andere voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

54.2 Bouwregels

54.2.1 Bouwwerken

a. Op de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in artikel 54 lid 1 bedoelde bestemming worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

54.2.2 Voorwaarden

a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in de gronden niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
b. In afwijking van het bepaalde in artikel 54 lid 2.2 sub a geldt dat ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels mag worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

54.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 54 lid 2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en hieromtrent schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

54.4.1 Verbod

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen, dieper dan 0,80 meter onder peil;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, dieper dan 0,80 meter onder peil;

d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen dieper dan 0,80 meter onder peil;
e. het aanbrengen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
g. het aanleggen van drainage dieper dan 1,0 meter onder peil;
h. het aanbrengen van verhardingen, wegen en paden;
i. het opslaan van goederen.

54.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 54 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en beheer ten aanzien van de hoogspanningsverbinding en belemmeringenstrook betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, waaronder begrepen het Tracébesluit Structurele verbreding A2 Het Vonderen - Kerensheide, vastgesteld 9 december 2019;
c. genoemd zijn in artikel 54 lid 4.1 onder a tot en met i en betrekking hebben op de aanleg en het beheer van de ondergrondse hoogspanningsverbinding.

54.4.3 Toelaatbaarheid

a. de in artikel 54 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding zijn gewaarborgd.
b. alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.
c. het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in artikel 54 lid 4 genoemde omgevingsvergunning te verlenen indien:
    1. op basis van geohydrologisch onderzoek is aangetoond dat er geen geohydrologische effecten op het nabijgelegen bronnengebied zijn; of
    2. dat is aangetoond dat door het nemen van één of meer maatregelen geohydrologische effecten die het nabijgelegen bronnengebied kunnen schaden, worden voorkomen;
    3. de werkzaamheden onder geohydrologische begeleiding van een ter zake deskundige geohydroloog worden uitgevoerd.



Artikel 55 Leiding - Ondergronds

55.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Ondergronds' aangewezen grondenn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van:

a. gas-, olie- en stikstofleidingen;
b. een ondergrondse leiding ten behoeve van het transport van vloeibare koolwaterstoffen en etheen met een vrijwaringstrook ter breedte van 5,00 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - brandstof';
c. een ondergrondse waterleiding met een vrijwaringstrook ter breedte van 4,00 respectievelijk 10,00 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - water';
d. een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een vrijwaringstrook ter breedte van 4,00 / 5,00 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
e. een ondergrondse rioolwatertransportleiding met een vrijwaringstrook ter breedte van 2,50 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool'.

55.2 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 gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden opgericht.

55.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 55 lid 2 voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met dien verstande dat:

a. deze uitsluitend toelaatbaar zijn indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten;
b. het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s);
c. geen kwetsbaar object wordt toegestaan (conform artikel 14 van het Bevb).

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

55.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 55 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

a. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de



kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
d. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande bomen of beplantingen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als houtteelt;
e. het aanleggen van landschapselementen;
f. het vellen, rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';
g. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
h. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
i. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
j. het heien of anderszins inbrengen van voorwerpen in de grond;
k. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties, apparatuur of objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, informatiepanelen en ander straatmeubilair;
l. het tijdelijk of permanent opslaan van goederen;
m. het inrichten van (tijdelijke) evenemententerreinen.

55.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 55 lid 4.1 is niet van toepassing:

a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
d. op werken en/of werkzaamheden die gericht zijn op het verwijderen van diepwortelende beplantingen en bomen door of namens de leidingbeheerder van de in artikel 55 lid 4.1 bedoelde leiding;
e. normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter.
f. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

55.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 55 lid 4.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen. Alvorens te beslissen omtrent de omgevingsvergunning dient schriftelijk advies van de leidingbeheerder ingewonnen te worden.

Artikel 56 Waarde - Aardkundige waarde

56.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Aardkundige waarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het instandhouden en versterken van de cultuurhistorische, natuurlijke, landschappelijke en aardkundige waarden, een en ander conform:

a. Bijlage 51 (Cultuurhistorische waardenkaart blad 1), bijlage 52 (Cultuurhistorische waardenkaart blad 2);
b. en

ter plaatse van de aanduiding:	conform:
'specifieke vorm van waarde - aardkundig ensemble Broek en Hei'	bijlage 53 (Aardkundig ensemble Broek en Hei)
'specifieke vorm van waarde - aardkundig ensemble De Horst'	bijlage 54 (Aardkundig ensemble De Horst)
'specifieke vorm van waarde - aardkundig ensemble Den Doort'	bijlage 55 (Aardkundig ensemble D'n Doort)
'specifieke vorm van waarde - aardkundig ensemble Op den Berg'	bijlage 56 (Aardkundig ensemble Op d'n Berg)
'specifieke vorm van waarde - aardkundig ensemble Oude Maas'	bijlage 57 (Aardkundig ensemble Oude Maas)

56.2 Bouwregels

56.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Aardkundige waarde' aangewezen gronden mag worden gebouwd overeenkomstig onderliggende bestemmingen.

56.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de vorm en de kwaliteit van de bouwwerken ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische, natuurlijke, landschappelijke en aardkundige waarden, indien uit cultuurhistorisch onderzoek als bedoeld in artikel 56 lid 4.3 is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige aardkundige waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.



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

56.4.1 Verbod

Het is verboden op de in artikel 56 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

a. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
d. het aanleggen van bos of boomgaard, danwel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd;
e. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/of diepploegen van gronden;
f. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
g. het verwijderen van zandwegen;
h. het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden).
i. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
j. het doorbreken, wijzigen en/of verleggen van bestaande wegen, paden en/of andere (infra)structuren;
k. het toevoegen van natuur-/landschapselementen en/of kunstwerken die de in artikel 56 lid 1 genoemde aanwezige waarden aan het zicht onttrekken of verstoren, of anderszins schade toebrengen.

56.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 56 lid 4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
d. die zijn gericht op de instandhouding, het herstellen en/of instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden.

56.4.3 Cultuurhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 56 lid 4.1 kan alleen worden verleend indien uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat de volgende kwaliteiten in acht worden genomen:

a. de beleefde kwaliteit met zichtbaarheid en herkenbaarheid;
b. de fysieke kwaliteit met gaafheid of authenticiteit;
c. inhoudelijke kwaliteit met als waarderingscriteria zeldzaamheid, informativiteit, samenhangendheid c.q. ensemblewaarde en representativiteit.

56.4.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel 56 lid 4.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.



56.5 Wijzigingsbevoegdheid

56.5.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde - Aardkundige waarde' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Aardkundige waarde' toe te kennen indien uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat dit gewenst is gelet op ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

56.5.2 Advies

Alvorens te beslissen over de wijzigingen als bedoeld in artikel 56 lid 5.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.



Artikel 57 Waarde - Archeologie

57.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in het met een dubbelbestemming archeologie gemarkeerde gebied.

57.2 Bouwregels

57.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen (tijdelijke) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

57.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande, dat de bodemverstoring niet lager dan 28,80 m +NAP mag zijn. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een rapport te overleggen waarin naar oordeel van het bevoegd gezag het behoud van de archeologische waarden in de bodem in voldoende mate kan worden gewaarborgd.

57.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 57 lid 2.2 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

57.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 57 lid 2.2 of artikel 57 lid 4.3 is gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

57.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in artikel 57 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;

b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
d. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of -bomen;
f. het rooien van diepwortelende beplanting of - bomen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
h. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
i. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
j. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

57.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 57 lid 4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

57.4.3 Archeologisch onderzoek

Indien een omgevingsvergunning vereist is en de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 28,80m +NAP dient de aanvrager een rapport te overleggen waaruit blijkt dat het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd.

57.4.4 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 57 lid 4.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

57.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door op de verbeelding een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. het op grond van archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
c. aanwezige archeologische waarden middels opgraving in voldoende mate zijn veiliggesteld.



Artikel 58 Waarde - Archeologie 1

58.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

58.2 Bouwregels

58.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

58.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande, dat indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 100 m² de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

58.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge artikel 58 lid 2.2 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

58.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 58 lid 2.2 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

58.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 58 lid 2.2 of artikel 58 lid 4.3 is gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.



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

58.4.1 Verbod

Het is verboden op de in artikel 58 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

a. grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het slopen van funderingen;
c. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het aanleggen van bos of boomgaard, danwel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

58.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het bepaalde in artikel 58 lid 4.3 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

58.4.3 Archeologisch onderzoek

Indien een omgevingsvergunning vereist is, de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
b. de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

58.4.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge artikel 58 lid 4.3 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

58.4.5 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 58 lid 4.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;



b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

58.5 Wijzigingsbevoegdheid

58.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door op een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
c. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.



Artikel 59 Waarde - Archeologie 2

59.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in de historische dorpskern danwel een ander niet beschermd AMK-terrein.

59.2 Bouwregels

59.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

59.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande dat, indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 250 m² dan dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kunnen worden gewaarborgd of;
b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

59.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge artikel 59 lid 2.2 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

59.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 59 lid 2.2 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

59.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 59 lid 2.2 of artikel 59 lid 4.3 is gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig

zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

59.4.1 Verbod

Het is verboden op de in artikel 59 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

a. grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het slopen van funderingen;
c. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het aanleggen van bos of boomgaard, danwel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

59.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 59 lid 4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

59.4.3 Archeologisch onderzoek

Indien een omgevingsvergunning vereist is, de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 250 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
b. de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

59.4.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge artikel 59 lid 4.3 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.



59.4.5 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 59 lid 4.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

59.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
c. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.



Artikel 60 Waarde - Archeologie 3

60.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde; danwel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

60.2 Bouwregels

60.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

60.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande, dat indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 500 m² de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

60.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge artikel 60 lid 2.2 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

60.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 60 lid 2.2 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

60.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 60 lid 2.2 of artikel 60 lid 4.3 gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

60.4.1 Verbod

Het is verboden op de in artikel 60 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

a. grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het slopen van funderingen;
c. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het aanleggen van bos of boomgaard, danwel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

60.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 60 lid 4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

60.4.3 Archeologisch onderzoek

Indien een omgevingsvergunning vereist is, de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
b. de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

60.4.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge artikel 60 lid 4.3 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.



60.4.5 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 60 lid 4.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

60.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door op een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
c. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.



Artikel 61 Waarde - Archeologie 4

61.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in een provinciaal aandachtsgebied met lage archeologische verwachtingswaarde.

61.2 Bouwregels

61.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

61.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande dat, indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 10.000 m² dan dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kunnen worden gewaarborgd of;
b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

61.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge artikel 61 lid 2.2 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

61.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 61 lid 2.2 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

61.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 61 lid 2.2 of artikel 61 lid 4.3 is gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig

zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

61.4.1 Verbod

Het is verboden op de in artikel 61 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

a. grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het slopen van funderingen;
c. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het aanleggen van bos of boomgaard, danwel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

61.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 61 lid 4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

61.4.3 Archeologisch onderzoek

Indien een omgevingsvergunning vereist is, de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 10.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
b. de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

61.4.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge artikel 61 lid 4.3 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.



61.4.5 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 61 lid 4.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

61.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
c. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.



Artikel 62 Waarde - Archeologie 5

62.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen rond een ARCHIS-waarneming of vondstmelding.

62.2 Bouwregels

62.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

62.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande, dat indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 30 m² de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

62.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge artikel 62 lid 2.2 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

62.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 62 lid 2.2 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

62.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 62 lid 2.2 of artikel 62 lid 4.3 is gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.



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

62.4.1 Verbod

Het is verboden op de in artikel 62 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

a. grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het slopen van funderingen;
c. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het aanleggen van bos of boomgaard, danwel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

62.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 62 lid 4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

62.4.3 Archeologisch onderzoek

Indien een omgevingsvergunning vereist is, de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 30 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
b. de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

62.4.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge artikel 62 lid 4.3 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

62.4.5 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 62 lid 4.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

62.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
c. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.



Artikel 63 Waarde - Cultuurhistorie

63.1 Bestemmingsomschrijving

63.1.1 Algemeen

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

a. de instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, een en ander conform bijlage 51 (Cultuurhistorische waardenkaart blad 1) en bijlage 52 (Cultuurhistorische waardenkaart blad 2);
b. de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden en beeldbepalende schoorsteen, zoals opgenomen in bijlage 58 (Lijst beeldbepalende panden en beeldbepalende schoorsteen), ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’.

63.1.2 Waarden en karakteristieken

Ter plaatse van de aanduiding:	dienen bij nieuwe ontwikkelingen de karakteristieken en waarden gerespecteerd te worden zoals nader bepaald in:
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Echt'	bijlage 59 (Cultuurhistorisch ensemble Echt)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt'	bijlage 60 (Cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Dieteren'	bijlage 61 (Cultuurhistorisch ensemble Dieteren)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Ophoven'	bijlage 62 (Cultuurhistorisch ensemble Ophoven)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Kokkelert Visserweert Illikhoven'	bijlage 63 (Cultuurhistorisch ensemble Kokkelert Visserweert Illikhoven)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble De Pas en Oevereind'	bijlage 64 (Cultuurhistorisch ensemble De Pas en Oevereind)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Baakhoven'	bijlage 65 (Cultuurhistorisch ensemble Baakhoven)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Aasterberg	bijlage 66 (Cultuurhistorisch ensemble Aasterberg)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Gebroek-Horst'	bijlage 67 (Cultuurhistorisch ensemble Gebroek-Horst)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Lilbosch'	bijlage 68 (Cultuurhistorisch ensemble Lilbosch)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Marissen-'t Leen'	bijlage 69 (Cultuurhistorisch ensemble Marissen-'t Leen)



'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Diergaarde-Bollenberg'	bijlage 70 (Cultuurhistorisch ensemble Diergaarde-Bollenberg)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Spaanshuisken'	bijlage 71 (Cultuurhistorisch ensemble Spaanshuisken)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Oud-Roosteren'	bijlage 72 (Cultuurhistorisch ensemble Oud-Roosteren)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Susteren'	bijlage 73 (Cultuurhistorisch ensemble Susteren)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Feurth'	bijlage 74 (Cultuurhistorisch ensemble Feurth)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Mariaveld Stationsstraat'	bijlage 75 (Cultuurhistorisch ensemble Mariaveld Stationsstraat)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Oude Rijksweg-Noord'	bijlage 76 (Cultuurhistorisch ensemble Oude Rijksweg-Noord)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Schrevenhof'	bijlage 77 (Cultuurhistorisch ensemble Schrevenhof)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Berkelaar'	bijlage 78 (Cultuurhistorisch ensemble Berkelaar)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Pey-Dorpstraat'	bijlage 79 (Cultuurhistorisch ensemble Pey-Dorpstraat)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat'	bijlage 80 (Cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat)
'specifieke vorm van waarde - rijksmonument De Valk'	bijlage 97 (Rijksmonument De Valk)

63.2 Bouwregels

63.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag worden gebouwd overeenkomstig onderliggende bestemmingen en rekening houdend met de waarden zoals genoemd in artikel 63 lid 1.2.

63.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument De Valk'

In aanvulling op het bepaalde in artikel 63 lid 2.1 geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument De Valk' dat de bestaande bebouwing niet mag worden gewijzigd.

63.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 63 lid 2.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:



a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met de waarden zoals genoemd in artikel 63 lid 1;
b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. in overeenstemming met het restauratieplan zoals opgenomen in bijlage 96 (Restauratieplan De Valk).

63.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de vorm en de kwaliteit van de bouwwerken:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische landschapswaarden;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument De Valk'.

Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

63.4 Afwijken van de bouwregels

63.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 63 lid 2.2 voor het wijzigen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument De Valk' indien bebouwing is toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen andere bestemmingen, met in achtneming van het volgende:

a. behoud, onderhoud en versterken gaat voor vernieuwen en ontwikkelen;
b. vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden. Dat wil zeggen dat gebouwen uitsluitend onder voorwaarden mogen worden vernieuwd, veranderd en/of vergroot, mits hierbij de situering, de bouwmassa, het materiaal- en kleurgebruik, de (bouw-)hoogte, de goothoogte en de dakhelling niet zodanig worden gewijzigd, en/of dat daardoor het karakter van de bestaande gebouwen blijvend onevenredig wordt aangetast.

63.4.2 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 63 lid 4.1 kan alleen worden verleend indien:

a. blijkt dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 63 lid 1, niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, maar worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden (deels) worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

63.4.3 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel 63 lid 4.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.



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

63.5.1 Verbod

Het is verboden op of in artikel 63 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

a. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d. het verwijderen van zandwegen;
e. het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
g. het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden);
h. het doorbreken, wijzigen en/of verleggen van bestaande wegen, paden en/of andere (infra)structuren;
i. het toevoegen van natuur-/landschapselementen en/of kunstwerken die de in artikel 63 lid 1 genoemde aanwezige waarden aan het zicht onttrekken of verstoren, of anderszins schade toebrengen.

63.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 63 lid 5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
d. die zijn gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden.

63.5.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 63 lid 5.1 kan alleen worden verleend indien:

a. blijkt, dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 63 lid 1, niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

63.5.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel 63 lid 5.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.



63.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

63.6.1 Sloopverbod

Het is verboden op of in artikel 63 lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevolle objecten geheel of gedeeltelijk te slopen indien:

a. het bebouwing betreft van vóór 1940 (op basis van referentiedatabase BAG) en het ingrijpende verbouwingen aan muurwerk of kapconstructies betreft of gehele of substantiële sloop;
b. het beeldbepalende panden betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

63.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 63 lid 6.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
d. panden die na 1910 als volledig nieuw en als in de ruimte vrijstaand object zonder gebruikmaking van oudere bouwresten zijn uitgevoerd, zoals markante burgerwoningen uit de jaren twintig en dertig van de 20^{e} eeuw;
e. sloopwerkzaamheden, gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
f. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
g. werkzaamheden in overeenstemming met het restauratieplan zoals opgenomen in bijlage 96 (Restauratieplan De Valk).

63.6.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 63 lid 6.1 kan alleen worden verleend indien:

a. blijkt dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 63 lid 1, niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, maar worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

63.6.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel 63 lid 6.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

63.7 Wijzigingsbevoegdheid

63.7.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn; of



b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' toe te kennen indien uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat dit gewenst is gelet op ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

63.7.2 Advies

Alvorens te beslissen over de wijzigingen als bedoeld in artikel 63 lid 7.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.



Artikel 64 Waterstaat - Beschermingszone waterkering

64.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de waterkering.

64.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

64.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 64 lid 2 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering hiervoor toestemming heeft verleend.

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

64.4.1 Verbod

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

a. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
e. het vellen of rooien van houtgewas.

64.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 64 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

64.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 64 lid 4.2 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning wordt de beheerder van de waterkering gehoord.

Artikel 65 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

65.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed.

65.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

65.3 Afwijken van de bouwregels

65.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 65 lid 2, en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen voor zover het betreft de volgende activiteiten:

a. riviergebonden activiteiten:
    1. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige (kunst)werken;
    2. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
    3. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten , uitsluitend voor zover de activiteit is gekoppeld aan het vervoer over de rivier;
    4. de realisatie van natuur;
    5. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
    6. de winning van oppervlaktedelfstoffen;

een en ander uitsluitend indien dit krachtens de planregels behorende bij de andere daar voorkomende bestemmingen is toegestaan;

a. niet-riviergebonden activiteiten:
    1. activiteiten met een groot openbaar belang welke redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
    2. activiteiten met een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven welke redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
    3. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
    4. activiteiten welke per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie;

een en ander uitsluitend indien dit krachtens de planregels behorende bij de andere daar voorkomende bestemmingen is toegestaan;

a. overige activiteiten:
    1. een eenmalige uitbreiding van niet meer dan 10% van de bestaande bebouwing;
    2. activiteiten van uit rivierkundig opzicht ondergeschikt belang;
    3. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer en/of -verruiming;
    4. tijdelijke activiteiten;

een en ander uitsluitend indien dit krachtens de planregels behorende bij de andere daar voorkomende bestemmingen is toegestaan.

65.3.2 Afwegingskader
Een in artikel 65 lid 3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. de activiteit zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk is gewaarborgd;
b. geen sprake is van een feitelijke belemmering van de vergroting van de afvoercapaciteit;
c. de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat de waterstandsverhoging dan wel de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
d. de resterende waterstandseffecten dan wel de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen moet zijn verzekerd.

65.3.3 Uitzondering
Ten aanzien van de activiteiten als genoemd in artikel 65 lid 3.1 onderdeel c geldt dat de toelaatbaarheid slechts wordt getoetst aan de voorwaarden als genoemd in artikel 65 lid 3.2 onderdelen a tot en met c.

65.3.4 Procedure
Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning hoort het bevoegd gezag de rivierbeheerder.

65.4 Specifieke gebruiksregels

65.4.1 Riviergebonden activiteiten
Voor de navolgende riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend
regime van toepassing is, wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 65 lid 4.4 sub b, toestemming gegeven:

a. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige (kunst)werken;
b. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
c. de realisatie van natuur;
d. de winning van oppervlaktedelfstoffen;
e. duurzame compensatie van resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

65.4.2 Niet-riviergebonden activiteiten
Voor niet-riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt geen toestemming gegeven, tenzij, onverminderd het bepaalde in artikel 65 lid 4.4 sub b, sprake is van:

a. een groot openbaar belang en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
b. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
c. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
d. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie.



65.4.3 Overige activiteiten

Voor overige activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt geen toestemming gegeven, tenzij, onverminderd het bepaalde in artikel 65 lid 4.4 sub b, sprake is van:

a. een eenmalige uitbreiding van niet meer dan 10% van de bestaande bebouwing;
b. activiteiten van uit rivierkundig opzicht ondergeschikt belang;
c. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer en/of -verruiming;
d. tijdelijke activiteiten.

65.4.4 Voorwaarden

a. de toestemming, bedoeld in artikel 65 lid 4.1 en artikel 65 lid 4.2 onder a., b. en c. wordt alleen gegeven indien:
    1. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
    2. geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
    3. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
    4. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
b. de toestemming, bedoeld in artikel 65 lid 4.2 sub d, wordt alleen gegeven indien:
    1. voldaan wordt aan het bepaalde onder a. sub 1, 2 en 3;
    2. de gevraagde rivierverruimende maatregelen genomen worden, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
    3. de activiteiten reeds in het kader van het Grensmaasproject zijn vergund.

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

65.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
e. het vellen of rooien van houtgewas.

65.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 65 lid 5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd (water)vergunning, melding of anderszins mogen worden uitgevoerd.
c. die reeds in het kader van het Grensmaasproject zijn vergund.

65.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 65 lid 5.2 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 65 lid 5.1 dient Rijkswaterstaat toestemming te hebben verleend.



Artikel 66 Waterstaat - Waterbergend rivierbed

66.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de berging van rivierwater.

66.2 Bouwregels

In of op de voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' bestemde gronden wordt voor alle activiteiten toestemming verleend, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de andere aan deze gronden gegeven bestemming(en) la(a)t(en) dit toe;
b. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
c. er mag geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
d. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
e. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam te worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn;
f. er overeenstemming is bereikt met de rivierbeheerder.

66.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, gehoord Rijkswaterstaat, middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 66 lid 2, ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen bestemming, mits:

a. sprake is van een zodanige situering van de bebouwing dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktelichaam gewaarborgd blijft;
b. geen sprake is van een feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
c. sprake is van een zodanige situering van de bebouwing dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
d. sprake is van een zodanig situering van de bebouwing dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
e. eventueel resterende waterstandeffecten of afname van het bergend vermogen worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.

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

66.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;



b. het (half)verharden van paden en wegen;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere watergangen;
d. het vellen of rooien van houtgewas;
e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
f. het verlagen of verhogen van het waterpeil.

66.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 66 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd (water)vergunning, melding of anderszins mogen worden uitgevoerd.

66.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 66 lid 4.2 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 66 lid 4.1 dient de rivierbeheerder toestemming te hebben verleend.



Artikel 67 Waterstaat - Waterkering

67.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

67.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m²;
b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 m ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - De Loop'.

67.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 67 lid 2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende onderliggende bestemmingen, mits daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering en ter zake vooraf advies van de waterbeheerder is ingewonnen.

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

67.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 67 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
b. het aanleggen of verharden van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het vellen of rooien van het houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
d. het bebossen of het aanleggen van kruitachtige of houtachtige gewassen op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet met een dergelijke vegetatie begroeid waren;
e. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
f. het graven van sleuven.

67.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 67 lid 4.1 is niet van toepassing:

a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

67.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.



Artikel 68 Waterstaat - Waterlopen

68.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beheer en het onderhoud van de aangrenzende waterloop, alsmede voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van ecologische waarden van de waterloop.

68.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regels:

a. op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop;
b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat ze naar aard en afmetingen bij de bestemming passen;
c. de gebods- en verbodsregels van de Keur van het Waterschap Limburg zijn van toepassing.

68.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, gehoord het betreffende waterschap, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 68 lid 2 ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen bestemming, mits door de bouw of situering van de bouwwerken als bedoeld onder a. en b. van artikel 68 lid 2 geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterhuishoudkundige functie dan wel geen onevenredige schade aan de specifieke ecologische waarden wordt of kan worden toegebracht.

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

68.4.1 Verbod

In afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen van deze regels is het, voor zover niet reeds gebonden aan een vergunning op grond van de bestemming en/of de van toepassing zijnde Keur van het Waterschap, verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
d. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
e. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen of beplantingen die dieper wortelen dan 0,75 meter.

68.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 68 lid 4.1 is niet van toepassing:

a. voor normale onderhoudswerkzaamheden;
b. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
d. voor het periodiek kappen van hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik en voor zover de Boswet of krachtens die wet gestelde regels van toepassing zijn;
e. voor normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter;
f. voor werken en werkzaamheden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd.

68.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden in artikel 68 lid 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 artikel 68 lid 1 genoemde waarden niet onevenredig worden en kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Alvorens te beslissen omtrent de vergunning wordt het betreffende Waterschap gehoord.

3 Algemene regels

Artikel 69 Anti-dubbeltelregel

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 70 Algemene bouwregels

70.1 Algemene regels

70.1.1 Algemeen
Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

70.1.2 Milieu

70.1.2.1 Wegverkeerslawaai
Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder voor geluidsgevoelige gebouwen en (industrie-) terreinen mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.

70.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

70.2.1 Parkeerkencijfers
Daar waar geen specifieke parkeernormen in de afzonderlijke bestemmingen zijn opgenomen geldt ten aanzien van het parkeren de volgende bepaling:

a. in, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 17 (Parkeerkencijfers) worden nageleefd.

70.2.2 Afmetingen parkeerruimte
De in artikel 70 lid 2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m. bij 5,00 m. en maximaal 3,25 m bij 6,00 m. bedragen.

70.2.3 Laad- en losruimte
Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.



70.2.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 70 lid 2.1 en artikel 70 lid 2.3 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

70.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

70.3 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

70.3.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

70.3.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b is, voor zover passend binnen de betreffende bestemmingsomschrijving, maximaal 1 niet-overdekt zwembad per bouwperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3,00 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
    2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als opgenomen in de planregels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
    3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
    4. per perceel mag maximaal één zwembad worden gebouwd.
d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter onder peil;
e. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze planregels geldende bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

70.3.3 Afwijken ten behoeve van ondergrondse bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 70 lid 3.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10,00 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
c. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast.



70.4 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

70.4.1 Bestaande maten en hoeveelheden bedragen meer
Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

70.4.2 Bestaande maten en hoeveelheden bedragen minder
In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

70.4.3 (Her)oprichting
In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 70 lid 3.1 en artikel 70 lid 3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

70.5 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bedrijventerreinen

In, op of onder gebouwen, dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen in onderstaande tabel worden nageleefd:

Functie	**Minimumeis**
Groothandel /Transport / Industrie	1,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak
Bedrijventerrein	1,4 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak
Bedrijventerrein, aanduiding 'opslag'	1,0 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak
Opslag	0,7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak
Garagebedrijven (met werkplaats)	4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Loop’ geldt:

a. in, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's te worden gerealiseerd. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het gemiddelde van de kencijfers uit CROW-publicatie 381. Daarbij dient te worden uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de normen voor 'rest bebouwde kom'.
b. bij een bouwplan dat voorziet in een bvo van 15.000 m2 of meer, in een arbeidsextensieve en bezoekers extensieve functie, wordt de parkeerbehoefte bepaald door het aantal arbeidsplaatsen van de beoogde functie te delen door twee, met een minimum van 0,7 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.



c. het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden a en b indien:
    1. sprake is van een afwijkende parkeerbehoefte die voldoende objectiveerbaar is onderbouwd; en/of
    2. voldoende is onderbouwd dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, zodat geen onaanvaardbare parkeerdruk op openbare parkeerplaatsen ontstaat;

Artikel 71 Algemene gebruiksregels

71.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

71.2 Voorbeelden van strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan, het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:

a. het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, die bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
c. een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
d. wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1' voordat het dak en de gevel van de bestaande bebouwing die is gelegen op de locatie Maasheuvel 31 t/m 35 te Roosteren zijn gerenoveerd. Dit betekent dat zichtbare schade aan gevels hersteld dient te zijn en de dakbedekking volledig vervangen dient te zijn;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2' geldt, dat het gebruik van de woningen uitsluitend is toegestaan, indien en voor zover ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende erfafscheiding' een geluidwerende erfafscheiding als bedoeld in artikel 49 lid 2.3 sub h is opgericht en in stand wordt gehouden;
f. wonen en/of wonen met zorg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 3' indien niet binnen 0,5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan minimaal 20 parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn aangelegd. Na aanleg dienen deze parkeerplaatsen te worden onderhouden en duurzaam in stand gehouden;
g. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 4' is sprake van strijdig gebruik indien de erfbeplanting niet voorafgaand aan ingebruikname van de woning of bouwwerk geen gebouw zijnde, is aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand wordt gehouden overeenkomstig het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 89 van deze regel. Bij gefaseerde realisatie dient de bijbehorende omliggende erfbeplanting voorafgaand aan in gebruik name van de woning of bouwwerk geen gebouw zijnde, te zijn aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand te worden gehouden;
h. het gebruiken van woningen op de gronden met de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting 6' is uitsluitend toegestaan als de



groenvoorzieningen ter plaatse van de bestemming 'Verkeer', zoals weergegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting 6' , bij onderhavige regels zijn gerealiseerd;

i. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG) ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Loop’;
j. risicovolle inrichtingen, behoudens voor zover ingevolge artikel 16 lid 1 sub b en artikel 16 lid 6.4 is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Loop’;
k. geluidzoneringsplichtige inrichtingen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – De Loop’.

71.3 Afwijkingsregel gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het
gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.

71.4 Voorwaardelijke verplichting (geluidwerende voorzieningen)

a. Binnen de bestemming 'Wonen - Stedelijk' van dit bestemmingsplan is het gebruik van de zes nieuw te bouwen woningen aan de Molenveldweg 6 overeenkomstig de bepalingen in artikel 49 (Wonen-Stedelijk) slechts toegestaan als de onderstaande geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorzieningen 1' dienen de ramen aan de zijgevel op de verdieping van Molenveldweg 6, waaraan een geluidgevoelig vertrek grenst, te worden voorzien van een vliesgevel met een te behalen geluidwerend effect van 8 dB;
    2. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorzieningen 2' dient ter plaatse van elke aanduiding een geluidscherm met een hoogte van 2,00 meter te worden gerealiseerd;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorzieningen 3' dient een geluidscherm met een hoogte van 1,80 meter te worden gerealiseerd;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorzieningen 4a' dient de aangeduide gevel als dove gevel te worden gebouwd;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorzieningen 4b' dient de aangeduide gevel op de verdieping als dove gevel te worden gebouwd;
    6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorzieningen 5' dient de bestrating te worden uitgevoerd als asfaltweg (dicht asfaltbeton).
b. Ten aanzien van de geluidschermen zoals bedoeld onder a., sub 2 en 3 geldt dat deze een massa dienen te hebben van tenminste 10 kg/m² en dienen volledig gesloten te zijn. De geluidreflectiefactor van een geluidsaborberend scherm mag ten hoogste 0,2 bedragen (geluidsabsorptie tenminste 0,8).



Artikel 72 Algemene aanduidingsregels

72.1 geluidzone - industrie

72.1.1 Verbod
Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'geluidzone - industrie' nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen te realiseren.

72.1.2 Afwijken van de verbodsregels
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in artikel 72 lid 1.1 genoemde verbod in die gevallen waarin is aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ingevolge de Wet geluidhinder dan wel aan een verleende hogere grenswaarde.

72.2 milieuzone

72.2.1 Verbod
Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. de bestaande verharding verwijderen dan wel daarin veranderingen aanbrengen.

72.2.2 Uitzondering
De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod onder artikel 72 lid 2.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen sprake is van bodemverontreiniging dan wel sanering daarvan plaatsvindt of heeft plaatsgevonden.

72.3 milieuzone - bodembeschermingsgebied

72.3.1 Verbod
Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' is gebruik en het oprichten van bouwwerken overeenkomstig de bestemming alleen toegestaan indien dit geen belemmering oplevert voor een actief beheer van de bodem(kwaliteit) op basis van het als bijlage 18 (Raamsaneringsplan Bedrijventerrein De Loop) bij deze regels gevoegde alsmede de daaruit voortvloeiende nazorgplannen, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 72 lid 3.2, artikel 72 lid 3.3 en artikel 72 lid 3.4.

72.3.2 Bouwregels
Bij alle voorbereidingen van bouwactiviteiten, de bouwactiviteiten zelf en werkzaamheden ten behoeve van de terreininrichting dient het "Raamsaneringsplan Bedrijventerrein De Loop" (bijlage 18 bij deze regels) en het ‘Saneringsplan Asbestverontreiniging in bodem Poort van Echt” (bijlage 19 bij deze regels) in acht te worden genomen. Na afloop van de werkzaamheden dienen de uit het Raamsaneringsplan voortvloeiende nazorgplannen in acht te worden genomen.

72.3.3 Specifieke gebruiksregels
Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 72 lid 3 wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de voorwaarden gesteld in bijlage 18 (Raamsaneringsplan Bedrijventerrein De Loop) of een daaruit voortvloeiend nazorgplan behorende bij deze regels).



72.3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of groenvoorzieningen, anders dan in overeenstemming met het "Raamsaneringsplan Bedrijventerrein De Loop" (bijlage 18 bij deze regels) en het ‘Saneringsplan Asbestverontreiniging in bodem Poort van Echt” (bijlage 19 bij deze regels);
b. het bodemverlagen of afgraven, het ophogen, het aanbrengen van een leeflaag, egaliseren of omzetten van de bodem, anders dan in overeenstemming met het "Raamsaneringsplan Bedrijventerrein De Loop" (bijlage 18 bij deze regels) en het ‘Saneringsplan Asbestverontreiniging in bodem Poort van Echt” (bijlage 19 bij deze regels).

72.4 milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk I

72.4.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk I' is het niet toegestaan om:

a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
b. de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
c. een bodemenergiesysteem op te richten, die dieper reikt dan 30 meter beneden het maaiveld;
d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

72.4.2 Uitzonderingen

De in artikel 72 lid 4.1 gestelde verboden gelden niet voor:

a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

72.4.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 72 lid 4.1 als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

72.5 milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk II

72.5.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk II' is het niet toegestaan om:

a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;

b. de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
c. een bodemenergiesysteem op te richten, die dieper reikt dan 30 meter beneden het maaiveld;
d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

72.5.2 Uitzonderingen
De in artikel 72 lid 5.1 gestelde verboden gelden niet voor:

a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

72.5.3 Afwijken van de verbodsregels
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 72 lid 5.1 als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

72.6 milieuzone - geurzone

72.6.1 Verbod
op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd.

72.6.2 Afwijken van de verbodsregels
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 72 lid 6.1, met dien verstande dat:

a. de bepalingen van de onderliggende bestemming in acht worden genomen;
b. een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd;
c. er geen (onevenredig) nadeel ontstaat voor omliggende bedrijven c.q. de geurveroorzaker(s).

72.6.3 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:
    1. de gebiedsaanduiding ´milieuzone-geurzone´ opgeheven wordt, indien de aanwezige geurhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geurhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of
    2. in die zin dat de gebiedsaanduiding ´milieuzone-geurzone´ verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geurzone als gevolg van een wijziging in een geurhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

72.7 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

a. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water;



b. uitsluitend mag bebouwing worden opgericht welke noodzakelijk is in verband met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water;
c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub b. ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende onderliggende bestemmingen, mits daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water en ter zake vooraf advies van de waterbeheerder is ingewonnen.

72.8 milieuzone - stiltegebied

a. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' zijn de gronden mede bestemd voor:
    1. het beschermen van het geluidkarakter van het gebied;
    2. het beschermen van voor geluidverstoring gevoelige ecosystemen;
    3. het waarborgen van stilte voor de mens;
b. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' is de uitoefening van evenementen en lawaaisporten niet toegestaan.

72.9 milieuzone - waterwingebied

a. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' zijn de gronden mede bestemd voor de winning van (drink)water uit het grondwater.
b. uitsluitend mag bebouwing worden opgericht welke noodzakelijk is in verband met de openbare drinkwaterwinning.
c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub b ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende onderliggende bestemmingen, mits daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van het winnen van drinkwater en ter zake vooraf advies van de waterbeheerder is ingewonnen.

72.10 (buiten)beschermingszone waterkering

Ter plaatse van de aanduiding '(buiten)beschermingszone waterkering' zijn de regels overeenkomstig de Keur van het Waterschap Limburg en de legger regionale keringen van Rijkswaterstaat van toepassing.

72.11 Natuurnetwerk Nederland

72.11.1 Functies
Ter plaatse van de aanduiding 'Natuurnetwerk Nederland' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de gebieden.

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

a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 72 lid 11.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:



1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bos' binnen de bestemming 'Natuur';
5. het aanleggen van landschapselementen;
6. het vellen of rooien van bos;
7. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
8. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
9. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
    1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
    2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
    3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
    4. op gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
c. een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

72.12 geen transformatorstations, onderstations en opslagcontainers

Ter plaatse van de aanduiding 'geen transformatorstations, onderstations en opslagcontainers' zijn transformatorstations, onderstations en opslagcontainers niet toegestaan.

72.13 industrieterrein

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - industrieterrein' maken deel uit van het industrieterrein, waaromheen een geluidzone ligt als bedoeld als bedoeld in artikel 72 lid 1.1.

72.14 hamsterbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'hamsterbiotoop' zijn de gronden mede bestemd voor behoud en ontwikkeling van het leefgebied van de hamster.



72.15 landgoed

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'landgoed' zijn de gronden tevens bestemd voor een samenhangend beheer, behoud, herstel en/of ontwikkeling van een landgoed conform het landschapsplan (bijlage 25), alsmede de duurzame instandhouding daarvan (in het kader van de Natuurschoonwet 1928).

72.16 landschapselementen

72.16.1 Functies

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapselementen' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, bescherming en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden.

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

a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 72 lid 16.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
    1. het vellen, rooien, slopen, dempen, egaliseren van kleine landschapselementen, dan wel het verrichten van werkzaamheden, die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning van kleine landschapselementen tot gevolg hebben.
b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing voor:
    1. werkzaamheden, normale werkzaamheden zijnde;
    2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
    3. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik;
    4. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
    5. het periodiek kappen van hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het op dat tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bodemgebruik;
    6. werken of werkzaamheden welke reeds zijn voorzien en opgenomen in het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 30 (zonnepark Putbroekerbosweg) en bijlage 33 (zonnepark Dominicusweg) van de regels van dit bestemmingsplan.
c. een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden.
d. het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in sub a bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.



72.17 open gebied

72.17.1 Functies
Ter plaatse van de aanduiding 'open gebied' zijn de gronden mede bestemd voor behoud en ontwikkeling van de openheid van de gronden.

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

a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 72 lid 17.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
    1. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
    2. het aanleggen van landschapselementen;
    3. het vellen of rooien van bos;
    4. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
    1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
    2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
    3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
    4. op gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
c. een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

72.18 voorwaardelijke verplichting geluidscherm en voorwaardelijke verplichting geluidwal

De woningen, bijbehorende bouwwerken en bijbehorende gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting geluidwal' mogen niet eerder voor de woonfunctie in gebruik worden genomen, dan nadat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - geluidwal 1' en 'specifieke vorm van groen - geluidwal 2' binnen de bestemming 'Groen' een geluidwal / geluidscherm is gerealiseerd, waarvan de totale hoogte niet minder dan 4,75 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidwal 1' en 5,75 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidwal 2' ten opzichte van bovenkant spoor bedraagt. De geluidwal dient in stand te worden gehouden.

72.19 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt dat uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet mogelijk is.

72.20 specifieke bouwaanduiding - monument

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen zoals opgenomen in Hoofdstuk 2 van deze planregels, geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' onverkort het gestelde in de Erfgoedwet.

72.21 veiligheidszone

72.21.1 Verbod
Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

72.21.2 Afwijken van de verbodsregels
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 72 lid 21.1, met dien verstande dat:

a. vooraf advies dient te worden ingewonnen bij het bestuur van de Veiligheidsregio;
b. verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

72.22 veiligheidszone - leiding

72.22.1 Verbod
Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

72.22.2 Afwijken van de verbodsregels
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 72 lid 22.1, met dien verstande dat:

a. vooraf advies dient te worden ingewonnen bij het bestuur van de Veiligheidsregio;
b. verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.
c. het bevoegd gezag, alvorens te beslissen, schriftelijk advies inwint bij de leidingexploitant omtrent de vraag of met de voorgenomen afwijking de belangen van de buisleiding niet worden geschaad en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

72.23 veiligheidszone - bedrijven zone 1 en veiligheidszone - bedrijven zone 2

72.23.1 Bouwregels
In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'veiligheidszone - bedrijven zone 1' en 'veiligheidszone - bedrijven zone 2' de volgende regels:

a. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven zone 1' geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten worden gebouwd;
b. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven zone 2' geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

72.23.2 Specifieke gebruiksregels
Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 72 lid 23.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken:



a. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven zone 1' voor beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven zone 2' voor kwetsbare objecten.

72.24 veiligheidszone - externe veiligheid

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' mogen geen recreatieverblijven worden gerealiseerd speciaal voor verminderd zelfredzame personen.

72.25 veiligheidszone - lpg

72.25.1 Verbod
Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

72.25.2 Afwijken van de verbodsregels
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 72 lid 25.1 voor het bouwen van beperkt kwetsbare objecten ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' indien de ontwikkeling om zwaarwegende redenen plaatsvindt en uit het oogpunt van het groepsrisico verantwoord wordt geacht.

72.25.3 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

a. het wijzigen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' tot een straal van 25,00 meter vanaf het vulpunt indien een wijziging van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen daartoe de mogelijkheid biedt;
b. het verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' bij beëindiging van de betreffende functie onder de voorwaarde dat de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' tegelijk wordt verwijderd.
c. het wijzigen van de omvang en situering van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' indien:
    1. de hoedanigheid van de betreffende risicovolle functie is gewijzigd;
    2. de ligging van de zone is afgestemd op de risicocontouren ingevolge de van toepassing zijnde wettelijke regels.

72.26 veiligheidszone - lpg2

72.26.1 Verbod
Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg 2' mogen geen nieuwe zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

72.26.2 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

a. het wijzigen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg 2' indien een wijziging van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen daartoe de mogelijkheid biedt;
b. het verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg 2' bij beëindiging van de betreffende functie onder de voorwaarde dat de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' tegelijk wordt verwijderd.



72.27 veiligheidszone - plasbrandaandachtsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - plasbrandaandachtsgebied' mogen geen nieuwe gebouwen voor het verblijf van personen worden gebouwd, zonder maatregelen zoals genoemd in Afdeling 2.16 van het Bouwbesluit toe te passen.

72.28 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

72.28.1 Verbod
Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

72.28.2 Omgevingsvergunning
Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 72 lid 28.1, met dien verstande dat:

a. voldaan wordt aan de normen die gelden voor het plaatsgebonden risico;
b. indien sprake is van toename van het groepsrisico, hiervoor een verantwoording plaatsvindt.

72.29 vrijwaringszone - spoor

72.29.1 Verbod
Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' mogen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht ten behoeve van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten.

72.29.2 Afwijken bij een omgevingsvergunning
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 72 lid 29.1, met dien verstande dat:

a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
b. vooraf wordt verantwoord dat het oprichten van nieuwe bouwwerken niet leidt tot een onaanvaardbare verhoging van het veiligheidsrisico.

72.30 vrijwaringszone - vaarweg

a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bebouwing worden gebouwd, met uitzondering van de met vaarweg verband houdende bouwwerken.
b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a voor het bouwen van een bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg', mits door de bouw van deze bebouwing de belangen van de vaarweg niet onevenredig worden geschaad. Daartoe dient vooraf Rijkswaterstaat te worden gehoord.
c. de in sub b. bedoelde omgevingsvergunning wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bebouwing die bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen.

72.31 vrijwaringszone - weg 0-25 meter en vrijwaringszone - weg 25-50 meter

72.31.1 Verbod

a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 0-25 meter' mogen, ongeacht het overige in dit plan bepaalde, geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van:
    1. bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer;
    2. vervangende nieuwbouw.
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 25-50 meter' mogen, ongeacht het overige in dit plan bepaalde, slechts bouwwerken, anders dan vervangende nieuwbouw, worden opgericht indien de verkeersbelangen niet onevenredig worden geschaad, gehoord de wegbeheerder.

72.31.2 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 72 lid 31.1 sub a nadat advies is ingewonnen bij de wegbeheerder.

72.32 vrijwaringszone - weg 0-50 meter en vrijwaringszone - weg 50-100 meter

72.32.1 Verbod

a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 0-50 meter' mogen, ongeacht het overige in dit plan bepaalde, geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van:
    1. bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen;
    2. bouwwerken binnen het aangeduide bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing toegestaan';
    3. bouwwerken binnen het aangeduide bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'crematorium';
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 50-100 meter' mogen, ongeacht het overige in dit plan bepaalde, geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van:
    1. bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen;
    2. bouwwerken binnen het aangeduide bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing toegestaan';
    3. bouwwerken binnen het aangeduide bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'crematorium'.

72.32.2 Afwijken van de verbodsregels

a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 72 lid 32.1 sub b voor het bouwen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 50-100 meter', met dien verstande dat:
    1. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
    2. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
    3. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
    4. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg.
b. de in sub a bedoelde omgevingsvergunning wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bebouwing die bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen.



72.33 wetgevingzone – Wet natuurbescherming

72.33.1 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - Wet natuurbescherming' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een gebouw te slopen.

72.33.2 Verlenen vergunning
Het bevoegd gezag kan de vergunning uitsluitend verlenen indien:

a. aanvullend ecologisch onderzoek of een vergunning of ontheffing van Gedeputeerde Staten wordt overlegd waaruit blijkt dat een eventuele verstoring van beschermde soorten en/of het beschadigen of vernielen van hun voortplantings-, rust of verblijfplaatsen, al dan niet in combinatie met het treffen van (tijdelijke) mitigerende maatregelen op basis van een goedgekeurd activiteitenplan/mitigatieplan, is toegestaan.

Artikel 73 Algemene afwijkingsregels

73.1 Afwijken van de regels

Het bevoegd gezag kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 75 lid 1, afwijken van de regels:

a. voor het overschrijden van 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;
b. voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. voor de bouw van een luifel of erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
    1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
    2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
    3. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
    4. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
    5. de luifel of erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
d. voor de bouw van 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, mits:
    1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m²;
    2. dat bestaat uit één bouwlaag;
    3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter.
e. het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5,00 meter, mits:
    1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
    2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt.
f. ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20,00 meter;
g. ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40,00 meter;
h. betrekking hebbende op (bedrijfs)woningen voor het uitbreiden van de woning met een afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg met dien verstande dat:



1. de bebouwingsmogelijkheden met niet meer dan 30 m² in één bouwlaag worden overschreden;
2. de afhankelijke woning met de hoofdwoning is verbonden en er geen zelfstandige woning gerealiseerd wordt;
3. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet mag worden aangetast;
4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
5. de bereikbaarheid voor algemene en nutsvoorzieningen moet zijn gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
6. er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

i. ten behoeve van het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.

73.2 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in de artikelen 'Agrarisch' en 'Wonen-Buitengebied' ten behoeve van het realiseren van een paardenbak buiten het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen-Buitengebied' en buiten het bouwvlak van de bestemmingen 'Agrarisch', met dien verstande dat:

a. de paardenbak achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning, aansluitend aan bestaande bebouwing dan wel direct aansluitend aan achterzijde van bouwperceel, dient te worden gesitueerd;
b. de oppervlakte van een paardenbak behorende bij een woning niet meer mag bedragen dan 800 m²;
c. de oppervlakte van een paardenbak behorende bij een agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 1200 m²;
d. de afstand van de paardenbak tot de (bedrijfs)woning van derden niet minder dan 25 m mag bedragen;
e. er maximaal 1 paardenbak per (bedrijfs)woning is toegestaan;
f. een stapmolen bij de paardenbak buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak niet is toegestaan;
g. de bouwhoogte van de omheining bij de paardenbak niet meer dan 1,80 m bedraagt;
h. lichtmasten bij paardenbak buiten het bouwvlak of het bestemmingsvlak zijn niet toegestaan;
i. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2;
j. de afstand van de paardenbak tot beschermde gebieden op grond van de Wet Natuurbescherming niet minder dan 100 m. mag bedragen;
k. er mag geen sprake mag zijn van onevenredige hinder voor omwonenden dan wel geen sprake van schade aan aangrenzende natuur- en landschapswaarden.

73.3 Kwaliteitsbijdrage

Waar in deze regels aan afwijkingsbevoegdheden de voorwaarde is verbonden dat op zorgvuldige wijze dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling en waarbij een bijdrage dient te worden geleverd aan verbetering van de omgevingskwaliteit, dient te worden voldaan aan het bepaalde in navolgende tabel:



Ontwikkeling	Kwaliteitsbijdrage	Advies Kwaliteitscommissie
Schuilgelegenheden	Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de schuilgelegenheid. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in bijlage 46 (Landschapstypen en kenmerken) bij deze regels.	Nee

73.4 Algemene afwijkingsregels ten behoeve van duurzame energie

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeerveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de regels met het oog op de realisering van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en/of het opwekken van duurzame energie tot maximaal 100 m² (bvo) en een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter;
b. de regels met het oog op de realisering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen en/of het opwekken van duurzame energie tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter;
c. de regels met het oog op de realisering van voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;
d. de regels en toestaan dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt overschreden met maximaal 20 cm ten behoeve van gevelisolatie om energie te besparen.

Artikel 74 Algemene wijzigingsregels

74.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de overschrijdingen als bedoeld sub a. en b. mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd;
e. het verwijderen of aanpassen van de begrenzing van de dubbelbestemming 'Leiding - Ondergronds' en de ter plaatse van die dubbelbestemming voorkomende figuur 'hartlijn leiding - water', indien de betreffende leiding komt te vervallen dan wel de leiding wordt verlegd..

74.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van de bestemming 'Centrum - 1', al dan niet met een onderdoorgang tussen de Feurthstraat en het binnenterrein, met dien verstande dat:

a. voldaan wordt aan de parkeernormen zoals vastgesteld in de CROW;
b. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;
c. er geen belemmeringen zijn in het kader van de flora- en faunawetgeving;
d. er geen belemmeringen zijn in het kader van archeologie;
e. er geen belemmeringen zijn in het kader van de bodemkwaliteit.

74.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 5' de bestemmingen zodanig te te wijzigen dat de woonfunctie wordt toegevoegd, onder de volgende voorwaarden:

a. Bij de stedenbouwkundige invulling wordt rekening gehouden met de omliggende bebouwing.
b. De entree van het gebied vindt plaats aan de Diepstraat.
c. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 17 (Parkeerkencijfers) worden nageleefd.
d. De bebouwing wordt zowel aan de noordzijde als de westzijde georiënteerd op de Diepstraat.
e. Er mogen niet meer dan 10 woningen worden gerealiseerd.
f. De goothoogte van de bebouwing aan de noordzijde mag niet meer bedragen dan 9 m. De goothoogte van de bebouwing aan de zuidzijde mag niet meer bedragen dan 6 m.
g. De bouwhoogte van de bebouwing aan de noordzijde mag niet meer bedragen dan 12 m. De bouwhoogte van de bebouwing aan de zuidzijde mag niet meer bedragen dan 9 m.
h. Er dient te worden aangetoond dat de woningbouw passend is binnen de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025' dan wel de opvolgende structuurvisies.
i. Het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
j. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

74.4 wetgevingzone - wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 6' de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', onder de volgende voorwaarden:

a. in totaal worden maximaal 5 grondgebonden woningen gerealiseerd.
b. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
c. het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
d. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 of diens rechtsopvolger.
e. er wordt voldaan aan de regels van de Wet geluidhinder.
f. de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.
g. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 49 (Wonen-Stedelijk) in acht genomen.



74.5 wetgevingzone - wijzigingsgebied 8

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' de bestemmingen zodanig te te wijzigen, dat de woonfunctie wordt toegevoegd onder de volgende voorwaarden:

a. Wonen is toegestaan in maximaal 2 woongebouwen met in totaal maximaal 12 woningen.
b. Bij de stedenbouwkundige invulling wordt rekening gehouden met de omliggende bebouwing waarbij een doorkijk wordt gerealiseerd naar het landgoed 'Huis Verduynen'.
c. Aan de noordzijde tegen de perceelsgrens van het landgoed 'Huis Verduynen' een onbebouwde zone/ groene buffer wordt gerealiseerd met een minimale breedte van 12 meter.
d. Een wandelroute/ voetgangersverbinding wordt gerealiseerd vanaf de Diepstraat achterlangs de nieuwbouw.
e. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 17 (Parkeerkencijfers) worden nageleefd.
f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.
h. Er dient te worden aangetoond dat de woningbouw passend is binnen de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025' dan wel de opvolgende structuurvisies.
i. Het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
j. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

74.6 wetgevingzone - wijzigingsgebied 13

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 13' de bestemming 'Gemengd - Aanloopgebied' zodanig te wijzigen, dat de woonfunctie ook op de begane grond wordt toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 20.
b. er dient te worden aangetoond dat de woningbouw passend is binnen de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025' dan wel de opvolgende structuurvisies.
c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 17 (Parkeerkencijfers) worden nageleefd.
d. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
e. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

74.7 Functieverandering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' en de bouwpercelen binnen de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - natuur en landschapswaarden' te wijzigen te behoeve van het toestaan van de functies die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) en bijlage 16 (Nevenactiviteiten/functieveranderingen), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van de nieuw te realiseren activiteit mag niet meer bedragen dan 500 m², dan wel de bestaande oppervlakte binnen de bestemming 'Bedrijf' indien deze meer bedraagt dan 500 m²;
b. de overtollige bebouwing, niet zijnde de voormalige bedrijfswoning met de daarbij behorende bouwwerken en monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt;



c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.3;
d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
e. buitenopslag is niet toegestaan;
f. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als onzelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de nieuw te realiseren activiteit in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen, tot een maximale omvang van 150 m²;
g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de milieusituatie;
    2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    3. de stedenbouwkundige situatie;
    4. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie;
h. bij een wijziging van de gronden welke niet zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf' naar een functie welke is opgenomen in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2, welke zijn opgenomen in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) toegestaan, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen of risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat mestbewerkingsbedrijven en mestverwerkingsbedrijven niet zijn toegestaan;
i. bij een wijziging naar een minicamping gelden de volgende regels:
    1. de oppervlakte van het perceel dient minimaal 0,5 ha te bedragen;
    2. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Echt;
    3. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Susteren, mits:
        i. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
        ii. de kampeermiddelen buiten het seizoen worden verwijderd;
    4. de minicamping enkel is toegestaan in de periode van 1 maart tot 31 oktober;
    5. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.3.
    6. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

74.8 Zoekgebied uitbreiding ontgrondingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om de gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - zoekgebied uitbreiding' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Grondstoffenwinning', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. maximaal 60% van de gronden binnen deze aanduiding mag worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Grondstoffenwinning'. De aanduiding 'wetgevingzone - zoekgebied uitbreiding' komt te vervallen;
b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de omliggende agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
c. het woon- en leefklimaat niet onevenreding wordt aangetast;
d. uit een over te leggen onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
e. voldaan wordt aan het bepaalde uit de Wet Natuurbescherming;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;



g. er dient rekening gehouden te worden met de boringsvrije zone welke is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk II';
h. voldaan dient te worden aan het provinciale beleid met betrekking tot ontgrondingen;
i. er dient aangetoond te zijn dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen die betrekking hebben op de waterhuishouding.

74.9 Wegnemen bouwmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk' onder de volgende voorwaarden:

a. van deze bevoegdheid mag gebruik worden gemaakt indien niet binnen een periode van 14 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de bestaande gebouwen binnen het plangebied zijn verwijderd en aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden van woningen;
b. het toepassen van de bestemming 'Wonen - Stedelijk' plaatsvindt onder wegneming van de bouwmogelijkheden voor de bouw van woningen.

74.10 Wijzigingsbevoegdheid bestemming Horeca

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein - Poort van Echt', indien en voorzover ter plaatse van de bestemming 'Horeca' niet binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een bouwplan is gerealiseerd en gereed gemeld, dat voorziet in minimaal 88 hotelkamers en minimaal 800 m2 bruto vloeroppervlak aan horeca 2 (excl. terrassen). Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

a. binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - Poort van Echt' kunnen bedrijven tot en met categorie 4.1. en bedrijven tot en met categorie 3.2. worden toegestaan, als opgenomen in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten); op basis van een nader milieuonderzoek kan een bedrijfszonering worden aangebracht, waarbij voor een deel van de gronden 'bedrijven tot en met categorie 4.1' en voor een deel 'bedrijven tot en met categorie 3.2' kunnen worden toegestaan;
b. aangetoond dient te worden dat de voor deze gronden geldende geluidplafonds niet worden overschreden;
c. de bouw- en gebruiksregels als opgenomen in de bestemming Bedrijventerrein - Poort van Echt zijn van overeenkomstige toepassing voor deze wijziging.

Artikel 75 Algemene procedureregels

75.1 Procedure afwijking

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



75.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

a. het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretaris ter inzage.
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
c. de bekendmaking houdt in mededeling van de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn.
d. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

75.3 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

75.4 Procedure omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uit maakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Artikel 76 Overige regels

76.1 Voorrangsregels

76.1.1 Voorrangsregels

Indien bij het gebruik van de gronden voor bebouwing en anders dan voor bebouwing als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 51 op deze gronden tevens een dubbelbestemming van toepassing is, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

76.1.2 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 - Archeologie en Waarde - Archeologie 1 t/m 5;
b. Waarde - Aardkundige waarde;
c. Waarde - Cultuurhistorie;
d. Leiding;



e. Leiding - Ondergronds;
f. Leiding - Hoogspanningsverbinding (bovengronds/ondergronds);
g. Leiding - Riool;
h. Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed;
i. Waterstaat - Waterbergend rivierbed;
j. Waterstaat - Beschermingszone waterkering;
k. Waterstaat - Waterlopen.

76.2 Kwaliteitsregels

76.2.1 Algemeen

Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk. Deze ontwikkelingen dienen gecombineerd te worden met een kwaliteitsverbetering. Om deze kwaliteitsverbeteringen te kunnen bereiken worden twee instrumenten ingezet:

a. ruimtelijke kwaliteit 'landschappelijke inpassing' voor agrarische ontwikkelingen;
b. ruimtelijke kwaliteit 'kwaliteitsbijdrage' voor overige ontwikkelingen.

Agrarische ontwikkelingen: 'Landschappelijke inpassing'
Het instrument ruimtelijke kwaliteit agrarisch: 'Landschappelijke inpassing' is van toepassing op agrarische bedrijven. Ten behoeve van de uitbreiding van bebouwing binnen het agrarische bouwvlak is het instrument van toepassing via de nadere eisen. Wanneer er sprake is van een uitbreiding van het agrarische bouwvlak en het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarische bouwvlak is het instrument van toepassing via de afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheid.

Overige ontwikkelingen: 'Kwaliteitsbijdrage'
Het instrument ruimtelijke kwaliteit: 'Kwaliteitsbijdrage' is van toepassing voor overige ontwikkelingen in het buitengebied. Op hoofdlijnen betreft het:

a. functie- en gebruikswijzigingen;
b. het ontwikkelen van nevenactiviteiten;
c. uitbreidingen van bestaande situaties.

Het instrument is van toepassing via de afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheid.

76.2.2 Agrarische ontwikkelingen: 'Landschappelijke inpassing'

a. Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd medewerking te verlenen aan de in dit bestemmingsplan opgenomen afwijkings-, wijzigings- en nadere eisenregels ten behoeve van de ontwikkeling van agrarische bedrijven, onder de voorwaarde dat naast de reeds in de betreffende regels opgenomen voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de van toepassing zijnde onderstaande 'Landschappelijke inpassing':

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een viertal kwaliteitspakketten:

Basiskwaliteit	= nieuwe bebouwing en verharding en/of plek waar functiewijziging plaatsvindt, moet goed worden ingepast.



Basiskwaliteit Plus	= 10% van de totale oppervlakte van het bouwvlak na uitbreiding. Wanneer nieuwe verharding (deels) buiten het bouwvlak is gelegen dan dient deze oppervlakte meegerekend te worden.
Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering	= 10% van de totale oppervlakte van het bouwvlak na uitbreiding x 1,5. Wanneer nieuwe verharding (deels) buiten het bouwvlak is gelegen dan dient deze oppervlakte meegerekend te worden.
Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering Plus	= 10% van de totale oppervlakte van het bouwvlak na uitbreiding x 2. Wanneer nieuwe verharding (deels) buiten het bouwvlak is gelegen dan dient deze oppervlakte meegerekend te worden.

In onderstaande tabel is aangegeven bij welke uitbreidingssituatie welk pakket van toepassing is (aangeduid met een 'X'). Tevens is aangegeven of advies gevraagd moet worden bij de regionale kwaliteitscommissie.

Agrarische ontwikkeling	**Basis-kwaliteit**	**Basis-kwaliteit plus**	**Basiskwaliteitplus en aanvullende kwaliteits-verbetering**	**Basiskwaliteitplus en aanvullende kwaliteits-verbetering plus**	**Advies kwaliteits-commissie**
Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak.	X	-	-	-	Nee
Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak alsmede vergroten agrarisch bouwvlak. Onder referentiemaat (1,5 ha).	-	X	-	-	Ja
Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak alsmede vergroten agrarisch bouwvlak. Onder referentiemaat (1,5 ha). Gelegen binnen Landduinen, Beekdalen en bufferzones in Oude Ontginningen , zoals aangeduid op de kaart in bijlage 46 (Landschapstypen en kenmerken).	-	-	X	-	Ja
Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak alsmede vergroten agrarisch bouwvlak. Boven referentiemaat (1,5 ha).	-	-	X	-	Ja

Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak alsmede vergroten agrarisch bouwvlak. Boven referentiemaat (1,5 ha). Gelegen binnen Landduinen, Beekdalen en bufferzones in Oude Ontginningen, zoals aangeduid op de kaart in bijlage 46 (Landschapstypen en kenmerken).	-	-	-	X	Ja

b. Basiskwaliteit

Wanneer het pakket 'Basiskwaliteit' van toepassing is, dient de volgende kwaliteit gerealiseerd te worden:

1. de uitbreiding van de bebouwing en verharding en/of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt dient landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast aan de hand van een inpassingsplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in bijlage 46 (Landschapstypen en kenmerken).
2. voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn.

Verdiscontering kan plaatsvinden met eerder gerealiseerde landschappelijke en ruimtelijke inpassingen.

c. Basiskwaliteit Plus

Wanneer het pakket 'Basiskwaliteit Plus' van toepassing is, dient de volgende kwaliteit gerealiseerd te worden:

1. de uitbreiding van de bebouwing en verharding en/of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt dient landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast aan de hand van een inpassingsplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in bijlage 46 Landschapstypen en kenmerken.
2. voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn.
3. één of meerdere van de onderstaande kwaliteitsverbeterende maatregelen - nader omschreven bij het van toepassing zijnde landschapstype in bijlage 46 (Landschapstypen en kenmerken) - mag danwel mogen onderdeel uitmaken van de te realiseren kwaliteitsverbetering:
    a. realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie;
    b. lijnvormige beplantingselementen;
    c. erfbeplantingen;
    d. natuurontwikkeling;
    e. ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
    f. recreatieve ontsluiting;
    g. verwijderen bebouwing;
    h. saneren bedrijfsbebouwing;
    i. stimuleren vernatting;



j. overgang kern-buitengebied;
k. andere nog niet genoemde maatregelen die de initiatiefnemer in de betreffende situatie kan treffen.

Verdiscontering kan plaatsvinden met eerder gerealiseerde landschappelijke en ruimtelijke inpassingen.

d. Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering

Wanneer het pakket 'Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering' van toepassing is, dient de volgende kwaliteit gerealiseerd te worden:

1. de uitbreiding van de bebouwing en verharding en/of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt dient landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast aan de hand van een inpassingsplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in bijlage 46 (Landschapstypen en kenmerken).
2. voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn.
3. één of meerdere van de onderstaande kwaliteitsverbeterende maatregelen - nader omschreven bij het van toepassing zijnde landschapstype in bijlage 46 (Landschapstypen en kenmerken) - moet(en) onderdeel uitmaken van de te realiseren kwaliteitsverbetering:
    a. realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie;
    b. lijnvormige beplantingselementen;
    c. erfbeplantingen;
    d. natuurontwikkeling;
    e. ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
    f. recreatieve ontsluiting;
    g. verwijderen bebouwing;
    h. saneren bedrijfsbebouwing;
    i. stimuleren vernatting;
    j. overgang kern-buitengebied;
    k. andere nog niet genoemde maatregelen die de initiatiefnemer in de betreffende situatie kan treffen.

Verdiscontering kan plaatsvinden met eerder gerealiseerde landschappelijke en ruimtelijk inpassingen.

e. Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering Plus

Wanneer het pakket 'Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering Plus' met aanvullende kwaliteitsverbetering' van toepassing is, dient de volgende kwaliteit gerealiseerd te worden:

1. de uitbreiding van de bebouwing en verharding en/of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt dient landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast aan de hand van een inpassingsplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in bijlage 46 (Landschapstypen en kenmerken).
2. voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn.



3. één of meerdere van de onderstaande kwaliteitsverbeterende maatregelen - nader omschreven bij het van toepassing zijnde landschapstype in bijlage 46 (Landschapstypen en kenmerken) - moet(en) onderdeel uitmaken van de te realiseren kwaliteitsverbetering:
    a. realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie;
    b. lijnvormige beplantingselementen;
    c. erfbeplantingen;
    d. natuurontwikkeling;
    e. ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
    f. recreatieve ontsluiting;
    g. verwijderen bebouwing;
    h. saneren bedrijfsbebouwing;
    i. stimuleren vernatting;
    j. overgang kern-buitengebied;
    k. andere nog niet genoemde maatregelen die de initiatiefnemer in de betreffende situatie kan treffen.

Verdiscontering kan plaatsvinden met eerder gerealiseerde landschappelijke en ruimtelijke inpassingen.

76.2.3 Overige ontwikkelingen: 'Kwaliteitsbijdrage'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd medewerking te verlenen aan de in dit bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsregels, onder de voorwaarde dat naast de reeds in de betreffende regels opgenomen voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de van toepassing zijnde onderstaande 'Kwaliteitsbijdrage':

Overige ontwikkelingen	**Kwaliteitsbijdrage**	**Advies kwaliteitscommissie**
Gebiedseigen recreatie en toerisme		
Nieuwvestiging binnen VAB	Basiskwaliteit Plus, zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 sub c, waarbij 80% van de omtrek van de totale bestemmingsoppervlakte landschappelijk ingepast dient te worden.	Nee
Uitbreiding bestaande situatie	Aanleg groen (5x verhard en bebouwd oppervlak). Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in bijlage 46 (Landschapstypen en kenmerken).	Ja
Kleinschalig kampeerterrein	Basiskwaliteit Plus, zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 sub c, waarbij de landschappelijke inpassing van het kampeerterrein een omvang heeft van 10% van de totale oppervlakte van het kampeerterrein.	Nee, wanneer binnen agrarisch bouwvlak Ja, wanneer buiten agrarisch bouwvlak
Uitbreiding in buitengebied van (niet-aan-) buitengebied-gebonden bedrijven		

Nieuwvestiging binnen VAB	Basiskwaliteit, zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 sub b.	Nee
Uitbreiding bestaande situatie binnen bestaand bouwvlak	Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de uitbreiding. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in bijlage 46 (Landschapstypen en kenmerken).	Nee
Uitbreiding bestaande situatie buiten bestaand bouwvlak	Basiskwaliteit Plus, zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 sub c.	Ja
Overige gebouwde functies		
Schuilgelegenheden	Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de schuilgelegenheid. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in bijlage 46 (Landschapstypen en kenmerken).	Nee
Nevenactiviteiten	Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de nevenactiviteit. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in bijlage 46 (Landschapstypen en kenmerken).	Nee
Huisvesting arbeidsmigranten	Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de huisvesting. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in bijlage 46 (Landschapstypen en kenmerken).	Nee
Functiewijziging	Basiskwaliteit zoals bedoeld in artikel 76 lid 2.2 sub b.	Nee

76.3 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen.
Hiervoor gelden de volgende regels:

a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
b. In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
c. Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen dient te worden voldaan aan de CROW richtlijnen (publicatie nr. 317).
d. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b dienen in stand te worden gehouden.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 77 Overgangsrecht

77.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 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 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.

77.2 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 eerste lid, 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 eerste lid, 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 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 78 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren'.

