



TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22B LOUERVELD

REGELS

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Projectnr:	ECH130
Datum:	5 juni 2025

TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22B

LOUERVELD

REGELS

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Projectnr:	ECH130
Status:	Vastgesteld
Datum:	5 juni 2025

Opsteller:
BZ

Verificatie:
PGE

Validatie:
BZ

T 088 - 33 66 333
E info@kragten.nl

© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begripsbepalingen	5
Artikel 2 Toepassingsbereikbepaling	11
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	12
Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod	14
Artikel 5 Aanvraagvereisten	15
Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten	17
Artikel 6 Bos	17
Artikel 7 Groen	19
Artikel 8 Verkeer	21
Artikel 9 Wonen	23
Artikel 10 Waarde - Archeologie 3	29
Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie	31
Hoofdstuk 3 Algemene regels	33
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 13 Algemene bouwregels	34
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	36
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 17 Overige regels	39
Hoofdstuk 4 Kostenverhaalsregels	41
Artikel 18 Algemene regels kostenverhaal	41
Artikel 19 Kostenverhaalsgebied 'Louerveld'	43

Regels

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Louerveld en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan van de gemeente Echt-Susteren. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan van de gemeente Echt-Susteren. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22b.]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22b.]' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

1.1 plan:

het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Louerveld' met identificatienummer NL.IMRO.1711.TAMLouerveld-VG01 van de gemeente Echt-Susteren.

1.2 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Echt-Susteren.

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van Bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zoals opgenomen bij de regels van dit TAM-omgevingsplan, 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 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.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aardgasloos:

zonder aansluiting op het aardgasnet.

1.8 aardkundig ensemble

gebied met specifieke landschappelijke kenmerken die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied.

1.9 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.

1.10 achtererfgebied:

gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 antenne-installatie:

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

- 1.14 antenedrager:**
antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
- 1.15 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.16 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.
- 1.17 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 woonfunctie of een agrarische bedrijfsfunctie), 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.
- 1.18 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.
- 1.19 bedrijfsplooppervlak:**
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.
- 1.20 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.
- 1.21 bestaand:**
- a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het plan, 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 plan, voor zover op een legale wijze tot stand gekomen.
- 1.22 bevoegd gezag:**
bevoegd gezag als bedoeld in de Omgevingswet (als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren).
- 1.23 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- 1.24 bouwactiviteit**
een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit.
- 1.25 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.26 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.27 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.
- 1.28 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder en kelder.
- 1.29 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.
- 1.30 bouwperceelsgrens:**
een grens van een bouwperceel.
- 1.31 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.32 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.33 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 dat als Bijlage 2 bij de regels van dit TAM-omgevingsplan gevoegd.

1.34 cultuurhistorisch ensemble

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

1.35 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.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 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.

1.39 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.

1.40 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.41 eindafrekening

afrekening van betaalde kostenverhaalsbijdragen als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder e, onder 2°, van de Omgevingswet.

1.42 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.

1.43 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.

1.44 functie

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

1.45 functiegrens

de grens van een functievlak.

1.46 functievlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

1.47 garage

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

1.48 gebouw

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

1.49 gebouwert

Bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.50 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.

1.51 hoofdgebouw:

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

1.52 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.

1.53 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 worden daaronder niet begrepen.

1.54 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.

1.55 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.

1.56 kamerbewoning:

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

1.57 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.

1.58 kantoor- / praktijkruimte:

een ruimte die 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.

1.59 kostenverhaalsbeschikking

beschikking als bedoeld in artikel 13.18 Omgevingswet.

1.60 kostenverhaalsbijdrage

de door een aanvrager van een bouwactiviteit aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten op grond van artikel 13.11 Omgevingswet.

1.61 kostenverhaalsgebied

het kostenverhaalsgebied Louerveld zoals aangeduid op de plankaart van dit plan, waarop deze kostenverhaalsregels uit hoofdstuk 4 van dit plan van toepassing zijn.

1.62 kostenverhaalsopzet

de kostenverhaalsopzet als bedoeld in de toelichting bij deze kostenverhaalsregels.

1.63 kostenverhaalsregels

de kostenverhaalsregels als bedoeld in artikel 13.14 Omgevingswet en artikel 13.15 Omgevingswet.

1.64 landschappelijke waarde

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.

1.65 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 planregels deel uitmakende categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

1.66 Locatievlak

Het gebied waar de regel werking heeft.

1.67 maatschappelijke en culturele voorzieningen:

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

1.68 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.

1.69 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1 van de Omgevingswet.

1.70 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.

1.71 ondergronds bouwwerk:

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

1.72 overkapping:

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

1.73 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.

1.74 parkeervoorzieningen:

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

1.75 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.76 plankosten

plankosten als bedoeld in bijlage I bij de Omgevingsregeling.

1.77 primaire woonruimte:

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

1.78 prostitutie:

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

1.79 risicovolle inrichting:

een inrichting waarvoor ingevolge Bijlage VII van het Bkl een vaste afstand in acht dient te worden genomen bij in het omgevingsplan toegelaten zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

1.80 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, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.81 seksuele dienstverlening:

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

1.82 shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting:

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

1.83 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).

1.84 uitgeefbare gronden

de gronden waarop één of meer bouwactiviteiten mogelijk zijn.

1.85 verwantschap in de eerste graad:

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

1.86 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.

1.87 voorgevellijn:

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

1.88 voorgevelrooilijn:

de voorste grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.89 voorzieningen van algemeen nut:

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

1.90 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.

1.91 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 luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.92 wonen:

de permanente huisvesting van een of meerdere personen in een woning of bijzondere woonvorm, om daar zelfstandig of met meerdere personen gezamenlijk een huishouden te voeren.

1.93 woning:

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

1.94 woonwagen:

woonfunctie op een locatie bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

Artikel 2 Toepassingsbereikbepaling

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Louerveld, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1711.TAMLouerveld-VG01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

3.1 Algemeen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 3.2 tot en met 3.13.

3.2 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.

3.3 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

3.4 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 functie, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die functie.

3.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil loodrecht 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.

3.6 de breedte, diepte c.q. lengte van bouwwerken

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

3.7 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.8 de goothoogte van een bouwwerk

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

3.9 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.

3.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

3.11 de oppervlakte van een bouwwerk

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

3.12 peil

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- 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;
- voor een woonwagen, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van de bestaande verharding van de standplaats;
- voor een bouwwerk ten behoeve van spoorwegdoeleinden: de bovenkant van de spoorstaaf.

3.13 ondergeschikte bouwdelen

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

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het 'Omgevingsplan gemeente Echt-Susteren', zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Bos

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Bos'.

6.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de plankaart is aangewezen als 'Bos' heeft de volgende functies:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos en bosgroeiplaats;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden;
- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik.

6.3 Verhouding tot samenvallende functies

Voor zover de locaties van dit artikel samenvallen met de locaties van artikel Artikel 10 en/of Artikel 11, dan gelden primair de regels van de artikelen 10 en 11.

6.4 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Op of in de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden gebouwd.

6.5 Specifieke functieregels gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het TAM-omgevingsplan als bedoeld in artikel 4 wordt in ieder geval verstaan:

- a. het verlagen van de (grond) waterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

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

6.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 meter onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van ondergrondse leidingen;
- b. het aanleggen, dempen of wijzigen van oppervlaktewateren;
- c. het verwijderen of rooien (vellen) van bos en /of andere grote houtopstanden;
- d. het verwijderen of rooien (vellen) van natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- e. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen en het verwijderen van paden en onverharde wegen;
- f. het aanleggen en/of verharde van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m².

6.6.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.6.1 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.

6.6.3 Toelaatbaarheid

De in lid 6.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de functieomschrijving genoemde waarden.

Artikel 7 Groen

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Groen'.

7.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de plankaart is aangewezen als 'Groen' heeft de volgende functies:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. uitritten ten behoeve van aangrenzende functies;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. hondenuitlaatplaatsen;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder energie- en warmtevoorzieningen;
- i. kunstwerken;
- j. kortdurende activiteiten en evenementen, zoals een weekmarkt, rommelmarkt, antiekmarkt, braderieën en een kermis;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. een grondwal ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal'.

7.3 Verhouding tot samenvallende functies

Voor zover de locaties van dit artikel samenvallen met de locaties van artikel Artikel 10 en/of Artikel 11, dan gelden primair de regels van de artikelen 10 en 11.

7.4 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

7.4.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegelaten.
- b. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.
- c. De oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 15 m².

7.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op / in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van de bruidsschat gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

- a. De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12,00 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5,00 meter.
- c. Overkappingen zijn niet toegestaan.

7.5 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen een maatwerkvoorschrift verbinden 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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding.

7.6 Vergunningplicht voor afwijken

7.6.1 Bouwwerken jongerenontmoetingsplaatsen

a **Verbod**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bouwwerken ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen te realiseren.

b **Beoordelingsregels**

Bouwwerken ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen zijn toegestaan 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.

7.6.2 Grotere nutsvoorzieningen

a **Verbod**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen te realiseren, groter dan bepaald in 7.4.1.

b **Beoordelingsregels**

Grotere bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen dan bepaald in 7.4.1 zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. De nutsvoorziening mag niet leiden tot onevenredige hinder voor de woonomgeving en mag geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving.
- b. De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving dient gewaarborgd te blijven.

7.7 Specifieke functieregels gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het TAM-omgevingsplan als bedoeld in artikel 4 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 functie 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 functie gerichte gebruik van de grond.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Verkeer'.

8.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de plankaart is aangewezen als 'Verkeer' heeft de volgende functies:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. kortdurende activiteiten en evenementen, zoals een weekmarkt, rommelmarkt, antiekmarkt, braderieën en een kermis;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

8.3 Verhouding tot samenvallende functies

Voor zover de locaties van dit artikel samenvallen met de locaties van artikel Artikel 10 en/of Artikel 11, dan gelden primair de regels van de artikelen 10 en 11.

8.4 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

8.4.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegelaten, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 3,00 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt.

8.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op / in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van de bruidsschat gelden de volgende regels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- 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.
- c. De bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 12,00 meter.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5,00 meter.
- e. De bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze functie.

8.5 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen een maatwerkvoorschrift verbinden 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.

8.6 Specifieke functieregels gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het TAM-omgevingsplan als bedoeld in artikel 4 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 van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie 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 functie gerichte gebruik van de grond;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG).

Artikel 9 Wonen

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen'.

9.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de plankaart is aangewezen als 'Wonen' heeft de volgende functies:

a. wonen;

met de daarbij behorende:

- b. wegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. bijbehorende voorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

9.3 Verhouding tot samenvallende functies

Voor zover de locaties van dit artikel samenvallen met de locaties van artikel Artikel 10 en/of Artikel 11, dan gelden primair de regels van de artikelen 10 en 11.

9.4 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

9.4.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden.
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat het totale aantal woningen binnen het plangebied niet meer mag bedragen dan 167.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' een andere goot- en/of bouwhoogte is aangegeven, uitgezonderd ondergeschikte bouwdelen.
- d. Ten aanzien van nieuw te bouwen woningen mogen ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'vrijstaand' vrijstaande woningen gebouwd;
 - 2. 'twee-aaneen' twee-aan-eengebouwde woningen gebouwd;
- e. De zijgevel wordt minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.

9.4.2 Bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op / in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van de bruidsschat gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bij woningen en andere panden die geheel in gebruik zijn als woning:

- 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 functie 'Verkeer' c.q. openbaar gebied 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;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt;
 - 4. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt.

9.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op / in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van de bruidsschat gelden de volgende regels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- 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 en in het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdfunctie bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6,00 meter, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 1 vlaggenmast mag worden geplaatst.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,30 meter.
- f. De bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze functie.

9.5 Beoordelingsregels bouwactiviteiten- wegverkeerslawaaigemeenteweg

9.5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit lid gaan over het toestaan van een geluidgevoelig gebouw in een aandachtsgebied van een gemeenteweg ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone gemeenteweg'.

9.5.2 Standaardwaarde

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van het 'Omgevingsplan Echt-Susteren' wordt alleen verleend indien de standaardwaarde van artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet wordt overschreden.

9.5.3 Aanvullende aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van het 'Omgevingsplan Echt-Susteren' wordt een akoestisch onderzoek overlegd waaruit volgt dat aan het bepaalde in 9.5.2 wordt voldaan.

9.5.4 Overschrijding standaardwaarde

- a. Indien uit het akoestisch onderzoek van 9.5.3 volgt dat niet aan de standaardwaarde van 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voldaan, kan de omgevingsvergunning in afwijking van 9.5.3 toch worden verleend indien de grenswaarde van artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet wordt overschreden;
- b. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 9.5.4 sub a wordt een omgevingsvergunning alleen verleend indien:
 1. Er geen geluidsbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
 2. De overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen als bedoeld in 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoveel mogelijk wordt beperkt;
 3. Bij voorwaarden 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen zijn overwogen die financieel doelmatig zijn en waartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige-, verkeerskundige-, landschappelijke- of technische aard bestaan;
 4. het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel wordt betrokken;
 5. de aanvaardbaarheid van het gecumuleerd geluid is beoordeeld;
 6. Het gezamenlijk geluid is bepaald en niet meer bedraagt dan 55 dB.

9.6 Beoordelingsregels bouwactiviteiten- wegverkeerslawaaiprovinciale weg

9.6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit lid gaan over het toestaan van een geluidgevoelig gebouw in een aandachtsgebied van een provinciale weg ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone provinciale weg'.

9.6.2 Aanvullende aanvraagvereisten

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van het 'Omgevingsplan Echt-Susteren' wordt alleen verleend indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek wordt overlegd waaruit volgt dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.103c van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

9.7 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen een maatwerkvoorschrift verbinden 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.

9.8 Vergunningplicht voor afwijken

9.8.1 Situering bouwvlak

a Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning hoofdgebouwen buiten het bouwvlak op te richten.

b Beoordelingsregels

Het oprichten van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
- b. De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving worden gewaarborgd.
- c. De gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast.
- d. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- e. De totale diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter.

9.8.2 Diepte hoofdgebouw

a Verbod

Voor zover sprake is van een bouwvlak met een diepte van 15 meter, is het verboden zonder omgevingsvergunning hoofdgebouwen buiten het bouwvlak op te richten dieper dan 15 meter.

b Beoordelingsregels

Het oprichten van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak en dieper dan 15 meter voor zover sprake is van een bouwvlak met een diepte van 15 meter is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
- b. De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving worden gewaarborgd.
- c. De gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast.
- d. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- e. De totale diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 17 meter.

9.8.3 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn

a Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn op te richten.

b Beoordelingsregels

Het oprichten van een bijbehorende bouwwerk voor de voorgevelrooilijn is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Indien het een garage betreft, bedraagt de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de functie 'Verkeer' c.q. openbaar gebied minimaal 5,00 meter.
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

9.8.4 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

a Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een overkapping voor de voorgevelrooilijn op te richten.

b Beoordelingsregels

Het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarde:

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

9.8.5 Oprichten van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van meer dan 1,00 meter hoogte

a Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van meer dan 1,00 meter hoogte op te richten.

b Beoordelingsregels

Het oprichten van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van meer dan 1,00 meter hoogte is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. De maximale hoogte bedraagt 1,80 meter.
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

9.9 Specifieke functieregels gebruik

9.9.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het TAM-omgevingsplan als bedoeld in artikel 9.2 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting;
- b. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door een huishouden anders dan dat van de hoofdeigenaar/gebruiker;
- c. kamerbewoning;
- d. kamerverhuur;
- e. inwoning.
- f. In afwijking van het bepaalde onder a t/m d is mantelzorg in bestaande bebouwing binnen de woonfunctie wel toegestaan.
- g. een internetwinkel van categorie C of D.

9.9.2 Gebodsbepaling grondwal

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' dient de bestaande grondwal als bedoeld in artikel 7.2 onder m in stand te worden gehouden.

9.9.3 Gebodsbepaling hemelwateropvang voor hergebruik

Per woning dient te worden voorzien in de opvang van hemelwater met een omvang van 5 m³ voor huishoudelijk hergebruik.

9.10 Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels

9.10.1 Aan huis verbonden beroep

a Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een aan huis verbonden beroep uit te oefenen.

b Beoordelingsregels

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken.
- b. De woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd, 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 mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden.
- d. Er vindt geen detailhandel plaats, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

9.10.2 Aan huis verbonden bedrijf

a Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een aan huis verbonden bedrijf uit te oefenen.

b Beoordelingsregels

- a. Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf voor zover als zodanig opgenomen in de 'Aan huis verbonden beroepen en bedrijven', zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. Het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken.
 - 2. De woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf.
 - 3. De activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving.

4. Er mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden.
 5. Er vindt geen detailhandel, 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.
- b. Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf voor zover niet als zodanig opgenomen in de 'Aan huis verbonden beroepen en bedrijven', zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:
1. 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.
 2. Uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten.
 3. De activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving.
 4. Er mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden.
 5. Er mogen 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.

9.10.3 Bed & breakfast

a Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bed & breakfast uit te oefenen.

b Beoordelingsregels

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 TAM-omgevingsplan aangegeven beoordelingsregels.
- 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 is niet 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 mogen geen onevenredige afbreuk veroorzaken aan de volgens het TAM-omgevingsplan 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 mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

9.10.4 Internetwinkels

a Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een internetwinkel van categorie A, B, C en/of D uit te oefenen.

b Beoordelingsregels

- a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 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 is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. De internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken.
 - 2. 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.
 - 3. De internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning.
 - 4. Er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis.
 - 5. Inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan.
 - 6. Reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
 - 7. Er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur.
 - 8. Parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden.
 - 9. Het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.
 - 10. Het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten.
 - 11. Buitenopslag is niet toegestaan.

9.11 Vergunningplicht voor afwijken van de functieregels

9.11.1 Afwijkingsbevoegdheid wegen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 9.2 onder b ten behoeve van het toestaan van wegen buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', onder de volgende voorwaarden:

- a. De gewijzigde situering dient noodzakelijk te zijn in verband met het bereiken van een optimale ontsluiting van het woongebied.
- b. De gewijzigde situering van wegen mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- c. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
- d. De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving worden gewaarborgd.
- e. De gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast.
- f. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.

9.11.2 Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 9.9.1 onder c 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 10 Waarde - Archeologie 3

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3'.

10.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de plankaart is aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3' heeft behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede een functie 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; dan wel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

10.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

10.3.1 Binnen de functie Waarde - Archeologie 3

Binnen deze functie mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

10.3.2 Binnen de overige functies

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende functies zijn de desbetreffende regels behorende bij die functies 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 blijken 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.

10.3.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge artikel 10.3.2 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.

10.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 10.3.2 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 bodemversturende 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.

10.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een maatwerkvoorschrift te verbinden aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 10.3.2 of artikel 10.5.3 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.

10.5 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

10.5.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op de in artikel 10.2 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren:

- 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, dan wel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

10.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 10.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunningvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

10.5.3 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 blijken 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.

10.5.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge artikel 10.5.3 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.

10.5.5 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 10.5.3 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.

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Cultuurhistorie'.

11.2 Functieomschrijving

11.2.1 Algemeen

Een locatie die op de plankaart is aangewezen als 'Waarde - Cultuurhistorie' heeft behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede een functie voor 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 4 Cultuurhistorische waardenkaart.

11.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een maatwerkvoorschrift verbinden aan de situering, de vorm en de kwaliteit van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische landschapswaarden;
- Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

11.4.1 Verbod

Het is verboden op of in artikel 11.2 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 herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- d. het verwijderen van zandwegen;
- e. het aanleggen en/of verharderen 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 11.2 genoemde aanwezige waarden aan het zicht onttrekken of verstoren, of anderszins schade toebrengen.

11.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 11.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, dan wel 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.

11.4.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 kan alleen worden verleend indien:

- a. blijkt, dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 11.2, 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.

11.4.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel 11.4.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Algemene regels

13.1.1 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.

13.2 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

13.2.1 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.

13.2.2 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 functieomschrijving, 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 functie in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- d. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter onder peil.
- e. Bij het berekenen van de blikens de plankaart of deze planregels geldende bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

13.2.3 Afwijken ten behoeve van ondergrondse bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 13.2.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10,00 meter noder 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.

13.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

13.3.1 Bestaande maten en hoeveelheden bedragen meer

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die legaal gebouwd zijn, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 van dit TAM-omgevingsplan is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

13.3.2 Bestaande maten en hoeveelheden bedragen minder

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die legaal gebouwd zijn, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 van dit TAM-omgevingsplan is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

13.3.3 (Her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 13.3.1 en artikel 13.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 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 functie onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de gronden;
- b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke functie onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de gronden;
- c. een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bedoeld voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.

15.1.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bebouwing op te richten welke niet noodzakelijk is in verband met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.

15.1.2 Toelaatbaarheid

Het oprichten van bouwwerken welke niet noodzakelijk zijn in verband met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water kan ten behoeve van de voor deze gronden geldende onderliggende functies worden toegestaan onder de volgende voorwaarde:

- a. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.
- b. Ter zake is vooraf advies van de waterbeheerder ingewonnen.

15.2 milieuzone - roerdalslenk

15.2.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk':

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30,00 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 30,00 meter beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0,00 tot 3,00 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

15.2.2 Uitzonderingen

De in artikel 15.2.1 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.

15.2.3 Toelaatbaarheid

De activiteiten als bedoeld onder 15.2.1 kunnen worden toegestaan 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.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bebouwing op te richten in afwijking van het bepaalde in artikel 6 tot en met 9.

16.2 Beoordelingsregels

Het oprichten van bebouwing in afwijking van het bepaalde in artikel 6 tot en met 9 is toegestaan:

- a. voor het overschrijden van in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc., dit met uitzondering van de bouwhoogte als bedoeld in 9.4.1 onder d.) 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 niet meer dan 30 m² in één bouwlaag worden overschreden;
 2. de afhankelijke woning met de hoofdwooning 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.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Verleende omgevingsvergunningen, vrijstellingen of ontheffingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan is verleend voor een activiteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning is vereist wordt gelijkgesteld met een zodanige omgevingsvergunning.

17.2 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. 381).
- d. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Kostenverhaalsregels

Artikel 18 Algemene regels kostenverhaal

18.1 Verdeling van de kosten over de activiteiten

18.1.1

Voor het verdelen van de kosten worden de in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen categorieën bouwactiviteiten per kostenverhaalsgebied onderverdeeld in uitgiftecategorieën.

18.1.2

Per uitgiftecategorie wordt:

- een basiseenheid vastgesteld, uitgedrukt in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte of vloeroppervlakte, een aantal woningen of een daarmee vergelijkbare maatstaf;
- het gewogen aandeel per basiseenheid berekend door de opbrengsten van de grond per basiseenheid te delen door de totale opbrengsten in het kostenverhaalsgebied, en
- het bedrag van de te verhalen kosten per basiseenheid berekend door het totaal van de te verhalen kosten in het kostenverhaalsgebied te vermenigvuldigen met het gewogen aandeel als bedoeld onder b.

18.1.3

De opbrengsten van de grond per basiseenheid, bedoeld in het 18.1.2 onder b, worden geraamd:

- op basis van de opgestelde taxatie uitgifteprijzen 'Taxatierapport Louersveld, Susteren' (zie Bijlage 5), of
- met toepassing van de residuele methode, de comparatieve methode of een daarmee vergelijkbare methode voor raming van grondprijzen.

18.1.4

Onder het totaal van de te verhalen kosten wordt verstaan:

- bij kostenverhaal met tijdvak: het bedrag van de kosten dat op grond van artikel 13.14, tweede lid, van de Omgevingswet ten hoogste kan worden verhaald, en
- bij kostenverhaal zonder tijdvak: het maximum van de kosten, bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

18.2 Methode raming plankosten

Bij de raming van de kosten per kostenverhaalsgebied wordt in dit plan voor de plankosten uitgegaan van het bedrag aan plankosten dat kan worden verhaald op grond van artikel 13.2 van de Omgevingsregeling. In de basis zal hiervoor gebruik worden gemaakt van de rekenmodellen die horen bij de Omgevingsregeling. Wanneer bij een specifiek kostenverhaalsgebied aanleiding is om hiervan af te wijken zal dit bij dat kostenverhaalsgebied aangeduid worden.

18.3 Aanvraagvereistenkostenverhaalsbeschikking

Bij de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking moeten de volgende gegevens en bescheiden aan de gemeente worden verstrekt:

- een aanduiding van de met de kostenverhaalplichtige activiteiten te realiseren aantallen bouwwerken, oppervlakten en gebruiksfuncties, en
- een aanduiding van de gronden waarop de kostenverhaalplichtige activiteiten worden uitgevoerd.

18.4 Eindafrekening

18.4.1

Binnen drie maanden na het uitvoeren van de in een kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.

18.4.2

Bij de eindafrekening wordt de geldsom die op het moment van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking zou zijn verschuldigd, herberekend overeenkomstig de rekenmethodiek die is opgenomen in artikel 18.1, met dien verstande dat:

- a. het bedrag van de te verhalen kosten de daadwerkelijke kosten betreft van de werken, werkzaamheden en maatregelen die zijn uitgevoerd of nog zullen worden uitgevoerd.
- b. de totale opbrengsten van de grond worden herberekend op basis van het aantal basiseenheden per uitgiftecategorie dat is gerealiseerd of nog zal worden gerealiseerd.
- c. voor de opbrengsten van de grond per basiseenheid van een uitgiftecategorie hetzelfde bedrag wordt toegepast als bij de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.
- d. bij kostenverhaal met tijdvak de kosten, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, van de Omgevingswet in mindering worden gebracht.

18.4.3

Indien een aanvrager van een kostenverhaalsbeschikking op basis van artikel 13.20, tweede lid, van de Omgevingswet recht heeft op terugbetaling, wordt rente vergoed vanaf de datum van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.

18.5 Eindafrekening op verzoek

18.5.1

Op eindafrekeningen op verzoek, als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet, wordt jaarlijks op 1 juli door burgemeester en wethouders beslist, als de verzoeken ten minste 4 weken voor die datum zijn ontvangen.

18.5.2

Bij een verzoek om eindafrekening worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking,
- b. als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald: een bewijs dat de verzoeker recht heeft op de terugbetaling, en
- c. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.

18.5.3

Een eindafrekening op verzoek wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 18.4.

18.6 Indexering

Tenzij voor een kostenverhaalsgebied anders is bepaald, wordt bij de raming van de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalsbeschikking, een eindafrekening op verzoek of een eindafrekening, een door het bevoegd gezag te kiezen, objectieve index toegepast.

18.7 Rente

18.7.1

Tenzij voor een kostenverhaalsgebied anders is bepaald, worden bij de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalsbeschikking, een eindafrekening op verzoek of een eindafrekening de volgende renteparameters toegepast:

- a. voor de debetrente in perioden waarin de gerealiseerde kosten, met uitzondering van de kosten van de inbrengwaarden, hoger zijn dan de opbrengsten met toepassing van renteparameter 3,3%.
- b. voor de creditrente in perioden waarin de opbrengsten hoger zijn dan de gerealiseerde kosten, met uitzondering van de kosten van de inbrengwaarden, door toepassing van renteparameter 3,3%.

18.7.2

Als bij een eindafrekening terugbetaling plaatsvindt, wordt het terug te betalen bedrag verhoogd met een samengestelde rente met toepassing van renteparameter 3,3%.

Artikel 19 Kostenverhaalsgebied 'Louerveld'

19.1 Aanduiding van het tijdvak

Het kostenverhaalsgebied 'Louerveld' kent een tijdvak van 8 jaar met ingang van inwerkingtreding van dit artikel.

19.2 Gehanteerde parameters

Op basis van de geraamde fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar het einde van het tijdvak gerekend (de eindwaarde) en vervolgens naar het begin van het tijdvak (de contante waarde). In onderstaande tabel zijn de parameters voor rente en indexering van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie	1-1-2024	
NCW datum	1-1-2024	
Einddatum exploitatie	31-12-2031	
Prijspeildatum	1-9-2024	
2024 e.v.		
Kostenstijging	2,0%	per jaar
Kostenstijging financiële bijdrage	2,0%	per jaar
Opbrengstenstijging	2,0%	per jaar
Rentekosten	3,3%	per jaar
Rente baten	3,3%	per jaar
Rente contante waarde	2,0%	per jaar

Parameters kostenverhaalsopzet

19.3 Raming van de inbrengwaarde

De totale inbrengwaarde, gevormd door de waarde van de gronden en opstallen, kosten voor vrijmaken van de grond van rechten en kosten sloop en dergelijke voor zover toe te rekenen aan het kostenverhaalsgebied, wordt geraamd op €4.401.719 inclusief kostenstijging, zie onderstaande tabel.

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
A2 / B1	Waarde van de gronden	€ 4.053.047	€ -	€ 4.053.047
A2 / B1	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
A3 / B2	Kosten vrijmaken gronden van rechten en lasten	€ 80.796	€ 672	€ 81.468
A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen	€ 265.000	€ 2.205	€ 267.205
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 4.398.842	€ 2.877	€ 4.401.719

Raming

van de inbrengwaarde en sloopkosten

19.4 Raming van de andere (verhaalbare) kosten

De overige aan het kostenverhaalsgebied "Louerveld" toe te rekenen kosten worden geraamd op € 7.648.310 inclusief kostenstijging, zie onderstaande tabel.

Andere kosten van het Kostenverhaalsgebied		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
A1	Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)	€ 344.790	€ -	€ 344.790
A4	Kosten tijdelijk beheer	€ 20.000	€ 746	€ 20.746
A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken	€ 290.000	€ 2.413	€ 292.413
A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	€ -	€ -	€ -
A8	Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	€ 4.727.023	€ 366.198	€ 5.093.221
A9	Kosten bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving / omgevingskwaliteit	€ 100.000	€ 1.664	€ 101.664
A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)	€ 619.057	€ -	€ 619.057
A11	Nadeelcompensatie	€ -	€ -	€ -
A12	Niet-terugvorderbare / niet gecompenseerde belastingen	€ -	€ -	€ -
A13	Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten	€ 758.370	€ -	€ 758.370
A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)	€ 418.049	€ -	€ 418.049
Totaal andere kosten van het Kostenverhaalsgebied		€ 7.277.289	€ 371.021	€ 7.648.310

Raming van de andere kosten van het kostenverhaalsgebied

19.5 Raming van de opbrengsten

In het kostenverhaalsgebied worden tot de raming van de opbrengsten gerekend:

- opbrengsten van uitgifte van de gronden in het Kostenverhaalsgebied;
- opbrengsten van bijdrage en subsidies van derden;
- opbrengsten die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke opbrengsten, incl. opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het kostenverhaalsgebied.

Opbrengsten		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
8.16	Wonen				€ 11.254.562	€ 774.844	€ 12.029.405
	Rijwoningen sociale sector (huur)	€ 21.000,00	14,00	woningen	€ 294.000	€ 20.241	€ 314.241
	Sociale koop/midden huur	€ 180,00	1.833,10	m2	€ 329.958	€ 22.717	€ 352.675
	Rug-aan-rug sociale koop/midden huur	€ 245,00	1.344,10	m2	€ 329.305	€ 22.672	€ 351.976
	Patio's	€ 245,00	3.925,10	m2	€ 961.650	€ 66.207	€ 1.027.856
	Levensloop / 2 ^{de} kapwoning	€ 240,00	16.170,50	m2	€ 3.880.920	€ 267.190	€ 4.148.110
	Vrije sector	€ 252,50	8.961,40	m2	€ 2.262.754	€ 155.784	€ 2.418.537
	Bouwkavels	€ 245,00	13.044,80	m2	€ 3.195.976	€ 220.034	€ 3.416.010
8.16	Gronden				€ 66.545	€ 7.085	€ 73.630
	Gronden reststrook A	€ 75,00	255,80	m2	€ 19.185	€ 319	€ 19.504
	Gronden reststrook B	€ 100,00	136,80	m2	€ 13.680	€ 3.383	€ 17.063
	Gronden reststrook C	€ 200,00	168,40	m2	€ 33.680	€ 3.383	€ 37.063
TOTAAL OPBRENGSTENRAMING					€ 11.321.107	€ 781.929	€ 12.103.035

Raming

van de opbrengsten van het kostenverhaalsgebied

19.6 Toets maximaal verhaalbare kosten

De totaalsom van de contante kosten (€ 10.284.584) volgens artikel 19.3 en artikel 19.4 is lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten verminderd met de (gerealiseerde) bijdragen en subsidies van derden (€ 10.327.611) volgens artikel 19.5 waardoor alle contante kosten kunnen worden verhaald.

19.7 Berekening kostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid

De bruto kostenverhaalsbijdrage, die bij het verlenen van de aanvraag voor een bouwactiviteit moet worden berekend, wordt als volgt berekend:

1. Ten eerste worden de uitgiftecategorieën vastgesteld (zie artikel 19.5 van deze kostenverhaalsregels). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het kostenverhaalsgebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het kostenverhaalsgebied.
5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 13.14 lid 2 Ow, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

In onderstaande tabel is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven per contantewaardedatum 1 januari 2024.

Verhaalbaar kosten per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
				nominaal
Rijwoningen sociale sector (huur)	1.682,30	€ 21.000,00	1,00	1.682
Sociale koop/midden huur	1.833,10	€ 180,00	1,03	1.888
Rug-aan-rug sociale koop/midden huur	1.344,10	€ 245,00	1,40	1.884
Patio's	3.925,10	€ 245,00	1,40	5.503
Levensloop / 2 [^] 1-kapwoning	16.170,50	€ 240,00	1,37	22.207
Vrije sector	8.961,40	€ 252,50	1,44	12.948
Bouwkavels	13.044,80	€ 245,00	1,40	18.288
Gronden reststrook A	255,80	€ 75,00	0,43	110
Gronden reststrook B	136,80	€ 100,00	0,57	78
Gronden reststrook C	168,40	€ 200,00	1,14	193
Totaal gewogen eenheden				64.781
Maximaal contant verhaalbare kosten				10.284.584
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid				158,76

Berekeni

ng verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

19.8 Kostenverhaalsbijdrage voor een activiteit

19.8.1

Op basis van de aanvraag voor de Bouwactiviteit kan de bruto kostenverhaalsbijdrage in het kostenverhaalsgebied worden berekend. De bruto kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën die in de aanvraag voor de bouwactiviteit zijn opgenomen.

19.8.2

De bepaalde bruto kostenverhaalsbijdrage wordt met de navolgende kosten verminderd:

- de inbrengwaarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, en
- de kosten die door de aanvrager zijn gemaakt, voor zover die kosten gelijk zijn aan of lager zijn dan de raming van de kosten in het plan, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 13.14, derde lid, onder a.

19.8.3

Na aftrek van de bovenstaande inbrengwaarde van de uitgeefbare gronden en de bovenstaande kosten resteert de netto kostenverhaalsbijdrage. Deze netto kostenverhaalsbijdrage is de aanvrager van de bouwactiviteit aan de gemeente verschuldigd en wordt door burgemeester en wethouders bij beschikking vastgesteld.

