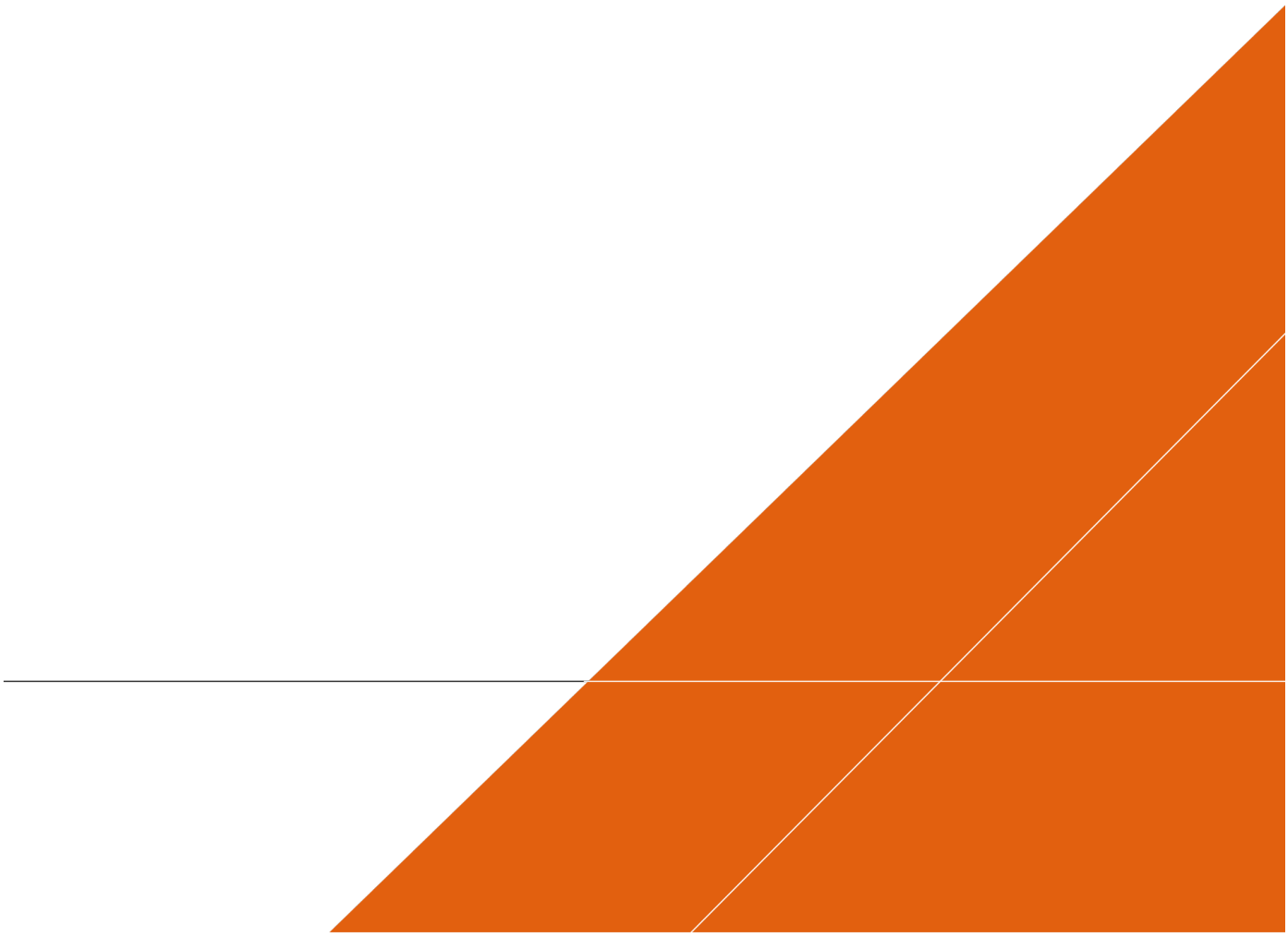
Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woningbouw Oost-Maarland

Gemeente Eijsden-Margraten

NL.IMRO.1903.TAMOP22bOMaarland-VG01

VASTGESTELD
18 februari 2025



ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Contactpersoon

T
M
E

Arcadis Nederland B.V.
Maastricht

Inhoudsopgave

Regeling **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 6

Artikel 1 Begripsbepalingen 6

Artikel 2 Toepassingsbereik 9

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 10

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod 11

Artikel 5 Aanvraagvereisten 12

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten 13

Artikel 6 Groen 13

Artikel 7 Verkeer 14

Artikel 8 Wonen 15

Artikel 9 Leiding 18

Artikel 10 Waarde - Archeologie 4 20

Artikel 11 Waarde - Archeologie 5 22

Hoofdstuk 3 Algemene regels 24

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 24

Artikel 13 Algemene bouwregels 25

Artikel 14	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 16	Omgevingsplanactiviteiten	28
Artikel 17	Overige regels	29

(vastgesteld)

Regeling

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Pastoor Rosierstraat te Oost-Maarland en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) van het omgevingsplan van de gemeente Eijsden-Margraten. 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 Eijsden-Margraten. 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 bij het Omgevingsbesluit, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22b. Aanvullend gelden de volgende begripsbepalingen voor dit hoofdstuk:

1.1 plan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woningbouw Oost-Maarland met identificatienummer NL.IMRO.1903.TAMOP22bOMaarland-VG01.

1.2 omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Eijsden-Margraten.

1.3 aan huis gebonden beroep

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 archeologische waarde

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

1.7 balkon

een open platform dat niet gelijkvloers voor een muur is aangebracht. Een balkon is voorzien van een balustrade of borstwering en toegankelijk vanuit de daaraan grenzende binnenruimte door middel van een deur. Een balkon is bedoeld om buiten te verblijven zonder de verdieping te verlaten.

1.8 bebouwing

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

1.9 begane grond

de eerste bouwlaag boven het straatpeil.

1.10 bestaande bebouwing

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

1.11 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.12 bouwlaag

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

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

1.14 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel.

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

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

1.17 dakopbouw
een vergroting van een gebouw welke een onzelfstandige uitbreiding vormt van de onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie, en daarvan deel uitmaakt.

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

1.19 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.20 erf- en terreinafscheiding
de afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf dan wel perceel of van de openbare ruimte.

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

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

1.23 gestapelde woning
een woning in een gebouw dat twee of meer (gedeeltelijk) boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.24 huishouden
persoon of groep personen die een huishouden voort waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.

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

1.26 ondergeschikt
in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.27 ondergeschikte bouwdelen
ondergeschikte delen aan een gebouw, zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.

1.28 ondergronds bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die onder het straatpeil is gelegen.

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

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

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

1.32 seksinrichting
een voor 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 ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf - waaronder begrepen een erotische massagesalon - een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, alsmede bedrijven die hun bedrijf voeren geheel of gedeeltelijk in overwegend seksueel geaarde dienstverlening, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.33 verharding
een aaneengesloten oppervlaktebedekking bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmede vergelijkbare vaste/gesloten materialen waaronder ook bouwwerken.

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

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

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

1.37 wonen
activiteit inhoudende de bewoning van een woning.

1.38 woning
een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Toepassingsbereik

2.1 Verhouding met ruimtelijke regels omgevingsplan tijdelijk deel

De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.

2.2 Verhouding met regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van rechtswege (bruidsschat)

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

2.3 Geometrische afbakening TAM-omgevingsplan Hoofdstuk22b Oost-Maarland

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie aan de Pastoor Rosierstraat in Oost-Maarland, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1903.TAMOP22bOMaarland-VG01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op respectievelijk in afwijking van artikel 22.24 van dit omgevingsplan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

3.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

3.2 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

3.3 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

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

3.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen.

3.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

3.6 de hoogte van een bouwlaag

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

3.7 de inhoud van een bouwwerk

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

3.8 de oppervlakte van een gebouw

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 gebouw.

3.9 de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

de verticale projectie van het gehele bouwwerk, op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

3.10 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 meter, met dien verstande dat voor warmteinstallaties een hoogte van 2,50 meter is toegestaan.

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en activiteiten.
b. Onder strijdig gebruik als bedoeld onder a wordt in ieder geval verstaan:
    1. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Groen

6.1 Toepassingsbereik

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

6.2 Functieomschrijving

Een als Groen aangewezen locatie mag gebruikt worden voor de volgende functies en activiteiten:

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

6.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

6.3.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen omgevingsactiviteit bouwen

6.4.1 Bouwactiviteit(en)

Met een omgevingsvergunning kan een bouwactiviteit worden toegelaten die in strijd is met artikel 6.3.2 sub b.

6.4.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt alleen verleend als:

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

Artikel 7 Verkeer

7.1 Toepassingsbereik

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

7.2 Functieomschrijving

Een als Verkeer aangewezen locatie mag gebruikt worden voor de volgende functies en activiteiten:

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

7.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

7.3.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

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

8.2 Functieomschrijving

Een als Wonen aangewezen locatie mag gebruikt worden voor de volgende functies en activiteiten:

a. wonen, met inbegrip van aan huis gebonden beroep en gastouderschap;
b. tuinen, erven en verhardingen;
c. parkeren;
d. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede:

e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p) uitsluitend voor een parkeerterrein.

8.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

8.3.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

a. woningen, met dien verstande dat:
    1. in totaal maximaal 38 woningen zijn toegestaan, te weten:
        - 25 Appartementen;
        - 6 Tweekappers;
        - 6 Driekappers;
        - 1 Vrijstaande woning.
    2. gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen worden gebouwd.
b. bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze functie passen.

8.3.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
c. Het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met een kap of een plat dak. In geval van een kap bedraagt de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 45°.
d. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)‘ is aangegeven.
e. De bouwhoogte hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
f. Er mag ten hoogste in 2 bouwlagen worden gebouwd, behoudens ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’, waar, voor zover
    1. een bouwhoogte van 10 meter is toegelaten, het toegestane aantal bouwlagen maximaal 3 bedraagt.
    2. een bouwhoogte van 13 meter is toegelaten, het toegestane aantal bouwlagen maximaal 4 bedraagt.
g. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt voor:
    1. tweekappers: niet minder dan 3 meter aan één zijde;
    2. driekappers: niet minder dan 2 meter bij eindwoningen;
    3. vrijstaande woning: niet minder dan 1 meter aan beide zijden.

8.3.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk' worden gebouwd.
b. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
c. Bijbehorende bouwwerken mogen in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
d. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,50 meter, met dien verstande dat in de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
e. De afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot andere gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 meter.
f. Bijbehorende bouwwerken dienen in de zijdelingse perceelsgrens of op een afstand van niet minder dan 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.
g. Het bouwperceel mag voor maximaal 50% worden bebouwd.

8.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde of geen bijbehorende bouwwerken zijnde

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

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

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Verharding

Het percentage verharding van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan:

a. 50% bij appartementen;
b. 60% bij tweekappers;
c. 65% bij vrijstaande woningen;
d. 85% bij driekappers.

8.4.2 Aan huis verbonden beroep

Uitoefening van een aan huis verbonden beroep bij de woonfunctie is toegestaan, met dien verstande dat:

a. de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 80 m²;
b. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;'
c. detailhandel niet is toegestaan;
d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

8.4.3 Hogere waarde

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hogere geluidswaarde' zijn in afwijking van de standaardwaarden de in de lid c opgenomen tabel aangegeven hogere waarden toegestaan. In deze tabel zijn de woningen benoemd waarvoor de waarde geldt en zijn de toetspunten en de bijbehorende toegestane waarden voor die woningen weergegeven. De locaties van de woningen en toetspunten zijn grafisch weergegeven op de kaart in Bijlage 1 bij deze regeling.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hogere geluidswaarde' mag het gezamenlijk geluid niet meer bedragen dan is aangegeven in de in lid c opgenomen tabel. In deze tabel zijn de woningen benoemd waarvoor de waarde geldt en zijn de toetspunten en de

bijbehorende toegestane waarden voor die woningen weergegeven. De locaties van de woningen en toetspunten zijn grafisch weergegeven op de kaart in Bijlage 1 bij deze regeling.

c. Tabel als bedoeld in lid a en b:

Toetspunt	Hoogte (m)	Geluid van rijksweg (dB)	Geluid van spoorweg (dB)	Gezamenlijk geluid
01D	10,5	51	56	57
02D	10,5	51	56	57
03D	10,5	51	56	57
04D	10,5	51	56	57
05D	7,5	niet van toepassing	niet van toepassing	56
28C	7,5	52	59	60
29C	7,5	52	57	58
30C	7,5	51	55	57

8.4.4 Onderzoek geluidgevelwering

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hogere geluidswaarde' mag de omgevingsvergunning voor bouwen van geluidgevoelige gebouwen pas worden verleend wanneer met een onderzoek naar de geluidgevelwering wordt aangetoond dat de binnenwaarde in de betreffende geluidgevoelige ruimte(n) niet meer bedraagt dan de wettelijke grenswaarde van 33 dB.

8.4.5 Aanvullende bouweisen brand- en explosievoorschriftengebieden

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - brand- en explosievoorschriftengebieden' zijn de gronden aangewezen brandvoorschriftengebied binnen het brandaandachtsgebied en als explosievoorschriftengebied binnen het explosieaandachtsgebied. Hier gelden de aanvullende bouweisen als bedoeld in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 9 Leiding

9.1 Toepassingsbereik

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

9.2 Functieomschrijving

Een als Leiding aangewezen locatie heeft als functie de aanleg en instandhouding van ondergrondse leidingen voor gastransport.

9.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

9.3.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd bouwwerken van geringe omvang ten dienste van of ter instandhouding van de betreffende leiding. De bouwhoogte van deze bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,50 meter

9.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen omgevingsplanactiviteit bouwen

9.4.1 Bouwactiviteit(en)

Met een omgevingsvergunning kan een bouwactiviteit worden toegelaten die in strijd is met artikel 9.3.

9.4.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wordt alleen verleend als:

a. de bebouwing mogelijk op grond van de overige op deze locatie aanwezige functies;
b. het belang van de leiding, gehoord de leidingbeheerder, niet wordt aangetast;
c. dit geen gevaar oplevert voor de leiding of aan het functioneren van de leiding geen afbreuk doet en/of door het aan de ontheffing verbinden van voorwaarden een en ander kan worden voorkomen.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Verboden gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 4 onder a wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van de grond voor en/of op een wijze die gevaar kan opleveren voor de leiding of aan het functioneren van de leiding afbreuk doet.

9.5.2 Uitzondering op verboden gebruik

De in 9.5.1 genoemde verbodsregel geldt niet voor werken en werkzaamheden, die plaatsvinden in het kader van normaal onderhoud.

9.6 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen omgevingsplanactiviteit gebruik

9.6.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op artikel 4 is het verboden om zonder omgevingsvergunning grond te gebruiken voor en/of op een wijze die gevaar kan opleveren voor de leiding of aan het functioneren van de leiding afbreuk doet.

9.6.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit strijdig gebruik

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.6.1 wordt alleen verleend als:

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

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

9.7.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

a. het uitvoeren van ontgrondingen, dan wel het anderszins wijzigen van het bodemniveau;
b. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting;
d. het verrichten van grondroeractiviteiten, anders dan normaal spit- en ploegwerk, en het diepploegen;
e. het verrichten van grondophogingen;
f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
h. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
i. het heien of anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

9.7.2 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 9.7.1, is niet van toepassing indien het betreft:

a. werken of werkzaamheden in het kader van herstel en reconstructie;
b. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
d. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
f. werken of werkzaamheden, welke worden uitgevoerd in het kader van het bouw- en woonrijp maken van het wijzigingsgebied.

9.7.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.7.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 9.1 genoemde waarden, belangen en doeleinden niet worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 4

10.1 Toepassingsbereik

Voorbeelden:

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 4.

10.2 Functieomschrijving

Een als Waarde - Archeologie 4 aangewezen locatie heeft als functie de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

10.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

10.3.1 Binnen deze functie

Gebouwd mogen worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

10.3.2 Voor de overige functies op deze locatie

Voor het bouwen ten behoeve van de overige op deze locatie aanwezige functies is bouwen uitsluitend toegestaan, voor zover het betreft:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
c. een bouwwerk met een oppervlakte van minder dan 500 m² en waarvan de graafwerkzaamheden meer bedragen dan het bepaalde onder a of waarvoor heiwerkzaamheden nodig zijn.

Hierbij zijn de desbetreffende regels behorende bij die functie van toepassing.

10.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.3.2 sub a, met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a. wordt verleend, indien:
    1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
    2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a. kan voorts worden verleend indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
    1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen, of;
    3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein
    4. van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

10.5.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.5.2 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 10.5.1, is niet van toepassing indien:

a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
c. de werken een oppervlakte hebben van minder dan 500 m²;
d. er reeds een ontgrondingsvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.5.3 Beoordelingsregels

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 10.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

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

Artikel 11 Waarde - Archeologie 5

11.1 Toepassingsbereik

Voorbeelden:

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 5.

11.2 Functieomschrijving

Een als Waarde - Archeologie 5 aangewezen locatie heeft als functie de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

11.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

11.3.1 Binnen deze functie

Gebouwd mogen worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

11.3.2 Voor de overige functies op deze locatie

Voor het bouwen ten behoeve van de overige op deze locatie aanwezige functies is bouwen uitsluitend toegestaan, voor zover het betreft:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
c. een bouwwerk met een oppervlakte van minder dan 1.000 m² en waarvan de graafwerkzaamheden meer bedragen dan het bepaalde onder a of waarvoor heiwerkzaamheden nodig zijn.

Hierbij zijn de desbetreffende regels behorende bij die functie van toepassing.

11.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.3.2 sub a, met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a. wordt verleend, indien:
    1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
    2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a. kan voorts worden verleend indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
    1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen, of;
    3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein
    4. van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

11.5.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.5.2 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 11.5.1, is niet van toepassing indien:

a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
c. de werken een oppervlakte hebben van minder dan 1.000 m²;
d. er reeds een ontgrondingsvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

11.5.3 Beoordelingsregels

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 11.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

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

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 Ondergronds bouwen

Ter plaatse van het bouwvlak mag ondergronds worden gebouwd tot maximaal 4,00 meter beneden het straatpeil.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Voorwaardelijke verplichting hagen

De functie wonen ter plaatse van de locaties aangewezen voor 'Wonen' mag uitsluitend worden voortgezet als binnen uiterlijk 1 jaar na gereedmelding van de laatste woning de haagstructuur zoals aangegeven op de hagenkaart in Bijlage 2 is gerealiseerd en deze wordt beheerd en in stand gehouden.

14.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De gronden met de functie 'Wonen' en daarbij behorende opstallen mogen alleen in gebruik worden genomen en gehouden als een waterberging is gerealiseerd en in stand wordt gehouden met een minimale bergingscapaciteit van 430 m^3 voor het gehele wijzigingsgebied of als in overeenstemming met Waterschap Limburg op een andere wijze wordt voorzien in voldoende waterberging ten einde te komen tot een goed hemelwaterafvoersysteem.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Milieuzone - spuitzone

Ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - spuitzone' zijn functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen (kunnen) verblijven, niet toegestaan.

Artikel 16 Omgevingsplanactiviteiten

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

a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Afwijken is niet mogelijk ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij woningen;
b. in afwijking van sub a. mag in die gevallen waarin reeds uit hoofde van de regels in de respectievelijke artikelen een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, niet nogmaals op grond onderhavige afwijkingsregel een omgevingsvergunning worden verleend;
c. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
d. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Voorrangsregel

Voor zover de locaties van de artikelen 6 tot en met 8 samenvallen met de locaties van artikel 10, gelden primair de regels van artikel 10.

17.2 Parkeren

17.2.1 Parkeernorm

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. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:

a. in het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren 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 te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
c. voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voldaan aan het bepaalde in Bijlage 3 Bepalen parkeerbehoefte. Indien parkeerbeleid wordt vastgesteld door de gemeenteraad, wordt de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het gewijzigde parkeerbeleid, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning;
d. de parkeervoorzieningen zoals bedoeld onder a. en b. dienen in stand te worden gehouden;
e. in afwijking van het bepaalde onder a., b. en c. kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit, en;
    2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Arcadis Nederland B.V.

www.arcadis.com

30214797