aelmans



Bestemmingsplan

- Regels -

Veldstraat 2-2A

Gemeente Maasgouw

Bestemmingsplan

Veldstraat 2-2A

Gemeente Maasgouw

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1641.BPL096-ON01
Projectnummer:	M196909
Status:	ontwerp
Datum:	22 juli 2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	11
Artikel 4	Bedrijf	15
Artikel 5	Wonen	17
Artikel 6	Waarde - Landschap	21
Artikel 7	Waterstaat - Waterbergend rivierbed	23
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 9	Algemene bouwregels	26
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	31
Artikel 13	Algemene procedureregels	32
Artikel 14	Overige regels	33
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**35**
Artikel 15	Overgangsrecht	35
Artikel 16	Slotregel	36

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Veldstraat 2-2A' met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL096-ON01 van de gemeente Maasgouw.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1641.BPL096-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

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

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

1.5 aan huis gebonden beroep:
de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp technisch of hiermee gelijkstellend gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel.

1.6 achtergevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.7 afhankelijke woonruimte:
een onderdeel van het hoofdgebouw of (aangebouwd) bijgebouw waarin een gedeelte van de voor mantelzorg of inwonende ouders bedoelde huishouding is gehuisvest.

1.8 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

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

1.10 bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel dan wel bouwvlak, zoals bepaald in de regels, aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.11 bed & breakfast:
het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofd- of bijgebouw) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders.

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

1.13 bestaand gebouw/bouwwerk:
Vergund of aanwezig ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.14 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijgebouw:
een gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

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

1.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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

1.20 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.

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

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

1.23 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:
het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en uitsluitend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning wordt uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf.

1.24 containervelden:
grond afgedekt met plastic, antiworteldoek en/of beton, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.25 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

1.26 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

1.27 erotisch getint bedrijf:
een 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 erotisch getint bedrijf worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.28 evenement:
een voor het publiek toegankelijke verrichting van het vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal-cultureel vlak.

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

1.30 geschakelde woning:
woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen met elkaar zijn verbonden.

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

1.32 hoofdverblijf:
de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid.

1.33 horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccomodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

horeca, categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren

die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen;

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren:

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning).

horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.34 kampeermiddel:
tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.35 kwetsbaar object:
object zoals omschreven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.36 maaiveld:
de bovenkant van een afgewerkt terrein dat een gebouw c.q. bouwwerk omgeeft.

1.37 mantelzorg:
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwilige basis en buiten organisatorisch verband.

1.38 omgevingsvergunning:
omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

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

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

1.42 peil:
- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.43 permanente woning:
bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.44 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, waaronder in ieder geval begrepen prostitutiebedrijf en raamprostitutie.

1.45 twee- aaneen gebouwde woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

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

1.47 voortuin:
tuin gelegen tussen de voorgevel van een gebouw en de openbare ruimte.

1.48 voorzieningen van algemeen nut:
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, riolering, straatvoorzieningen waaronder voorzieningen voor afvalstoffen en straatmeubilair.

1.49 wet/wettelijke regelingen:
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.50 wonen:
het houden van verblijf, het hebben - huren hieronder mede begrepen - van kamers of het gehuisvest zijn in een huis, evenwel met uitzondering van bewoning met een overwegend verzorgend karakter.

1.51 woning:
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor het huisvesten van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 afstand tot de bouwperceelgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
b. behoud en ontwikkeling van de aanwezige waarden;
c. het in stand houden van de openheid in het gebied;
d. onverharde wegen ten behoeve van het landbouwverkeer;
e. realiseren en in stand houden van natuur- en landschapselementen zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels, sloten, beken, waterlopen en overige waterpartijen, water- en oevervegetaties;

met daaraan ondergeschikt:

f. agrarisch hobbymatig gebruik;
g. perceelsontsluitingswegen;
h. recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
b. op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:
    1. omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1,50 m mag bedragen;
    2. voederruiven en/of picknickplaatsen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1,50 m mag bedragen;
    3. bouwwerken, geen gebouw zijnde, die van geringe omvang zijn en welke noodzakelijk zijn voor de in 3.1 genoemde natuur- en landschapselementen.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Gebouwen ten behoeve van recreatief medegebruik

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.2 onder a. voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals zit- en schuilgelegenheid en picknickplaatsen, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte per gebouw maximaal 15 m² mag bedragen;
b. de goothoogte van gebouwen maximaal 3,00 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 4,50 m mag bedragen;
d. gebouwen op basis van een plan worden afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke inpassing en cultuurhistorische aspecten).

3.4.2 Gebouwen ten behoeve van schuilgelegenheden

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.2 onder a. voor het oprichten van schuilgelegenheid voor vee, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m² mag bedragen;
b. de goothoogte van gebouwen maximaal 2,50 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 3,00 m mag bedragen;
d. aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is deze voorzieningen ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch- Bouwperceel' (of andere gelijk te stellen enkelbestemming) op te richten;
e. per schuilgelegenheid ten minste 5.000 m² aan gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' aanwezig is en deze oppervlakte maar één keer mag worden meegenomen in de afweging voor de omgevingsvergunning;
f. de schuilgelegenheid wordt opgericht op een afstand van ten hoogste 5 meter van de perceelsgrens;
g. de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd is;
h. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies, hetgeen onder andere betekent dat de schuilgelegenheid passend is in het landschap.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor en/of als:

a. plaatsing van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voeren vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
b. manege, terras, tennisbaan of zwembad;
c. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
d. plaatsing van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclameuitingen;
e. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
f. standplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
g. ambachtelijke- en/of industriële doeleinden;
h. detailhandel en groothandel, met uitzondering van de verkoop van bedrijfsproducten afkomstig van het eigen bedrijf en in eigen beheer;
i. transport- en/of garagedoeleinden;
j. horecadoeleinden;
k. containervelden;
l. permanente of tijdelijke bewoning die geen verband houdt met de agrarische bedrijfsvoering.

3.5.2 Landschappelijkeinpassing(voorwaardelijkeverplichting)

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan en is gebruik en bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.1 en 3.2 slechts toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 2 Landschapsplan Veldstraat 2 te Ohé en Laak binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Veldstraat 2-2A', is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

3.6 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
d. het verwijderen of vergraven van natuur- en landschapselementen, zoals poelen, steilranden, waardevolle berm- en greppelvegetatie en waardevolle oever- en watervegetatie, dan wel het verrichten van andere werkzaamheden welke een ernstige beschadiging van de waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;
e. het vellen of rooien van houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtopstanden ten gevolge kunnen hebben.

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

f. het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan, of krachtens zodanige plannen gestelde eisen, een beheersverordening, een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
g. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze is verleend indien zulks vereist is;
h. het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.6.1 is niet van toepassing voor:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde verleende vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
e. voor het vellen of rooien bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigingin de bestemming 'Natuur'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Natuur', ten behoeve van natuurontwikkeling, met dien verstande dat:

a. de gronden zijn gelegen binnen het perspectief 'Provinciaal Ontwikkelingszone Groen' of 'Ecologische Hoofd Structuur' welke zijn aangegeven in het Provinciaal Ontwikkelingsplan Limburg of zijn gelegen binnen de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap';
b. de wijziging pas mag plaatsvinden nadat de aankoop/overdracht door degene die de natuur gaat aanleggen of beheren is verzekerd of al heeft plaatsgevonden;
c. aangetoond is dat er geen beperkingen aan omliggende (agrarische) bedrijven worden toegebracht in het kader van milieuwetgeving;
d. aangetoond is dat voldaan wordt aan de normen gesteld in of krachtens de Wet bodembescherming.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, als genoemd in Bijlage 1 Staat van inrichtingen Staat van inrichtingen;
b. een caravan-botenstralling en statische opslag van goederen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

met de daarbij behorende:

c. tuinen, erven en terreinen;
d. groenvoorzieningen;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte bebouwing mag niet meer bedragen dan de oppervlakte welke bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte welke bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel 1 meter bedraagt;
b. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en (licht)masten bedraagt 8 meter;
c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;
d. zonnecollectoren zijn op het gehele bouwperceel toegestaan.

4.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter 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 en rampenbestrijding.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bedrijfsvoering kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in 4.2 ten behoeve van de uitbreiding van een bedrijf met maximaal 10% van het bouwperceel, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeerssituatie;
3. de milieusituatie;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor:

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. wonen;
c. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
d. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
e. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
h. parkeren, met uitzondering van het parkeren op het erf van alléén met bestelbusjes en personenauto's, in de dag (07:00-19:00 uur) binnen de aanduiding 'parkeren';
i. op-/overslag, bedrijfsactiviteiten met motorisch aangedreven materieel en bedrijfsactiviteiten met een luidruchtig karakter op het erf.

4.5.2 Maximale verkeersbewegingen van en naar de inrichting

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn in de nacht géén verkeersbewegingen toegestaan.

4.5.3 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting)

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan en is gebruik en bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 4.1 en 4.2 slechts toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 2 Landschapsplan Veldstraat 2 te Ohé en Laak binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Veldstraat 2-2A', is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. een schoonheidssalon uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schoonheidssalon' of een ander categorie 1-bedrijf zoals opgenomen in de Staat van inrichting (Bijlage 1 Staat van inrichtingen bij deze regels);
c. een schildersruimte/atelier uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier' of een ander categorie 1-bedrijf zoals opgenomen in de Staat van inrichting (Bijlage 1 bij deze regels);

met de daarbij behorende:

d. tuinen en erven;
e. parkeervoorzieningen;
f. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. groenvoorzieningen;
i. voet -en fietspaden;
j. speelvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan de oppervlakte welke bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, dan wel wordt of kan worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning en die afwijkt van één of meer van de in (afzonderlijke) bepalingen voorgeschreven situering, maatvoering en/of aantal(len), wordt geacht te voldoen aan de regels van dit plan.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. het aantal woningen op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 2. Hier geldt de situatie op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zoals aangegeven op de verbeelding als uitgangspunt;
b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens;
c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
    1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
    2. bij twee-aaneengebouwde, geschakelde en eindwoningen 3 meter aan één zijde;
d. de goothoogte van de woning niet meer dan 6,00 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8,00 meter mag bedragen;
e. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder d., zijn in afwijking hiervan de bestaande goot- en bouwhoogten van gebouwen toegestaan.

5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,50 meter;
c. de maximale gezamelijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximaal gezamelijke oppervlakte
tot 250 m²	70 m²
van 250 m² tot 500 m²	80 m²
van 500 m² tot 750 m²	90 m²
van 750 m² tot 1000 m²	100 m²
van 1000 m² en meer	130 m²

d. voor zover de bestaande gebouwen ten tijde van de ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan niet voldoen aan het bepaalde onder a t/m c., zijn in afwijking hiervan de bestaande goot-, bouwhoogte en/of maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen op het bouwperceel toegestaan.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

5.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter 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 en rampenbestrijding.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken:

a. van het bepaalde in 5.2.1 onder a. voor het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens ten behoeve van de bouw van portalen, entrees en erkers, mits de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt, de hoogte maximaal 3 meter bedraagt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan huis gebonden beroepen

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in woningen, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
b. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het karakter van de woning en de woonomgeving;

d. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
e. het oppervlak dat voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m²;
f. de uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan in de tussen de voor- en achtergevellijn gelegen bebouwing.

5.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor en/of als:

a. afhankelijke woonruimte;
b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
c. een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn;
d. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schoonheidssalon' een schoonheidssalon en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - atelier' een atelier is toegestaan;
e. kamerbewoning;
f. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
g. detailhandel;
h. horeca;
i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
k. parkeren in de voortuin.

5.5.3 Landschappelijkeinpassing(voorwaardelijkeverplichting)

Binnen de bestemming 'Wonen' is bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan en is gebruik en bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 5.1 en 5.2 slechts toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 2 Landschapsplan Veldstraat 2 te Ohé en Laak binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Veldstraat 2-2A', is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Aan huis gebonden beroepen in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu ter plaatse, de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.1 onder f. en 5.5.2 onder c. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn, onder de volgende voorwaarden:

a. het oppervlak van de aanwezige bebouwing gelegen achter de achtergevellijn, dat gebruikt wordt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedraagt niet meer dan 35 m²;
b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
c. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
d. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ter plaatse;
e. aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse wordt geen afbreuk gedaan.

5.6.2 Consumentverzorgende ambachtelijkebedrijfsactiviteiten

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.2 onder d. voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
b. het vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing dat voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m²;
c. er wordt geen wezenlijke afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving;
d. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
e. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
f. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
g. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ter plaatse;
h. aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse wordt geen afbreuk gedaan.

5.6.3 Mantelzorg

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonende en bedrijven kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.2 onder a., b. en e. voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
b. op het perceel al een woning aanwezig is;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
d. per woning maximaal één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
f. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

5.6.4 Parkeren in de voortuin

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.2 onder k. voor het gebruik van de voortuin voor parkeren, met dien verstande dat:

a. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw en het openbaar gebied minimaal 6 meter bedraagt;
b. het gebruik als parkeerplaats de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt;
c. het gronden betreft direct gelegen tussen de ingang van de bij de woning behorende garage en de weg.

Artikel 6 Waarde - Landschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen volgens de onderliggende bestemming

Indien op grond van de bouwregels van de onderliggende bestemming bouwwerken worden gebouwd, dan zijn deze op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' toegestaan, mits:

a. het bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor de instandhouding, versterking of ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer bedraagt dan 3,50 meter;
c. het bouwwerk niet is gelegen op of direct nabij een op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven karakteristiek element.

6.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

a. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van het houtwas ten gevolge kunnen hebben;
b. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden of overige oppervlakteverhardingen;
c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel het verrichten van andere werkzaamheden welke ernstige beschadiging van de waardevolle vegetatie of de geomorfologie ten gevolge kunnen hebben.

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

d. het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan, of krachtens zodanige plannen gestelde eisen, een beheersverordening, een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
e. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze is verleend indien zulks vereist is;
f. het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing:

a. op het werk of werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
b. op het werk of werkzaamheden, welke reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

c. op het werk of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
d. op het werk of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
e. voor zover de Boswet of krachtens die Wet gestelde voorschiften van toepassing zijn;
f. voor het vellen of rooien bij wijze van verzorging van het aanwezige houtopstand.

6.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. de betrokken natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden door de werken of werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
b. het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien de uit te (laten) voeren werken en werkzaamheden betrekking hebben op één of meer van de volgende werken en werkzaamheden:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande werken en werkzaamheden, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de eventueel bestaande fundering.

Artikel 7 Waterstaat - Waterbergend rivierbed

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterbergende functie.

7.2 Bouwregels

Op de gronden zoals bedoeld in 7.1 mag niet worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 en toegestaan dat op de gronden binnen deze bestemming, mede conform de onderliggende bestemming, wordt gebouwd, mits gehoord Rijkswaterstaat. Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

a. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
b. er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
c. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is; en
d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden zoals genoemd in 7.1 is het niet toegestaan om werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4 en toegestaan dat op de gronden binnen deze bestemming, mede conform de onderliggende bestemming, werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren, mits gehoord Rijkswaterstaat. Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

a. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
b. er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
c. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is; en
d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.

7.6 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.6.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

a. het verwijderen van houtopstanden;

b. het ontgronden, diepwoelen, diepploegen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
c. het aanbrengen van verhardingen;
d. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
e. het aanleggen van inundatiegebieden, retentiegebieden en retentievijvers;
f. het graven of dempen, verdiepen of verbreden van beken, sloten of daarmee gelijk te stellen waterlopen;
g. het aanplanten van bomen en/of houtgewas over een oppervlakte van meer dan 50 m²;
h. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
i. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
j. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
k. het aanbrengen van drainage;
l. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan, of krachtens zodanige plannen gestelde eisen, een beheersverordening, een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
2. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze is verleend indien zulks vereist is;
3. het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

7.6.2 Uitzonderingen

Het onder 7.6.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

7.6.3 Toelaatbaarheid

De in 7.6.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 7.1 genoemde doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Voor zover het betreft een vergunning waarbij de waterhuishouding, waterberging en/of de waterafvoer in het geding is wordt vooraf Rijkswaterstaat gehoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van rioolwaterbuffers en grafkelders, die ook buiten het bouwvlak mogen worden opgericht;
c. zowel onder bestaande bebouwing als buiten bestaande bebouwing zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan, evenwel met inachtneming van het gestelde onder b.;
d. in aanvulling op het bepaalde onder b. en c. is maximaal 1 niet-overdekt zwembad per bouwperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
    2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in 5.2.3 in acht wordt genomen;
    3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
e. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als de ondergrondse bouwwerken zich buiten de bestaande bebouwing bevinden.

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 9.1.2 onder a. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. de waterwinningen en de grondwaterbescherming niet wordt verstoord;
c. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologsiche waarden.

9.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

9.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en maten

9.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wabo, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.2 Minimale maatvoering

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

9.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.3.1 en 9.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 6 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
b. de bestemmingsbepalingen 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;
c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden. Losse masten met of zonder hekwerken, gebouwen e.d. zijn alleen toegestaan:
    1. buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
    2. binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
f. de bestemmingsbepalingen voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten op elk gebouw, met uitzondering van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

11.2 bed & breakfast

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de wijk of buurt kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de woonfunctie ten behoeve van een bed & breakfast mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
f. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
i. de bed & breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen mogen ten behoeve van een bed & breakfast in gebruik zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m²;
k. de ontheffing uitsluitend bij een woonfunctie wordt verleend.

11.3 Evenement

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het van de gronden en bouwwerken voor het houden van een evenement, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. voor het plangebied van het bestemmingsplan mag niet meer dan 8 maal per jaar een ontheffing ten behoeve van een evenement worden verleend;
b. de maximale duur van een evenement bedraagt 16 aaneengesloten dagen, met uitzondering van 2 maal 22 aaneengesloten dagen;
c. voor een evenement dient een evenementenvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening verleend te zijn;
d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
e. de ontsluiting en bereikbaarheid van het evenemententerrein moet zijn afgestemd op de grootte en het type van het evenement;
f. de waarde van de onderliggende en omringende bestemmingen als gevolg van de ontheffing niet onevenredig worden aangetast.

11.4 Kleine bouwwerken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en religieuze doeleinden, zoals abri's, wachthuizen, transformatorhuizen, schakelhuizen, (ondergrondse) afvalcontainers, gemaalgebouwen, telefooncellen, monumenten, kapellen, wegkruizen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:

a. de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m²;
b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
c. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen;

wanneer het betreft gronden gelegen binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' het bepaalde in de desbetreffende artikelen in acht wordt genomen.

11.5 Afwijken ter voorkoming beperking meest doelmatige gebruik

Van de planregels wordt afgeweken indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, als genoemd in Bijlage 1 Staat van inrichtingen indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning van toepassing.

13.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

13.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingenonderling

Voor zover de in deze regels opgenomen dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

a. in de eerste plaats de regels van 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed';
b. in de tweede plaats de regels van 'Waarde - Landschap';

14.2 Regeling omtrent parkeren en laden en lossen

14.2.1 Parkeren

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of bewoning van het gebouw, dan wel bestemmingsvlak, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. Dit alles ter beoordeling van de gemeente, waarbij de gemeente toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke parkeerbeleid (zijnde thans "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw").

14.2.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit alles ter beoordeling van de gemeente, waarbij de gemeente toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen.

14.2.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 14.2.1 en 14.2.2:

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Dit alles ter beoordeling van de gemeente.

14.3 Andere wettelijke regelingen

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

14.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in Artikel 10 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
3. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

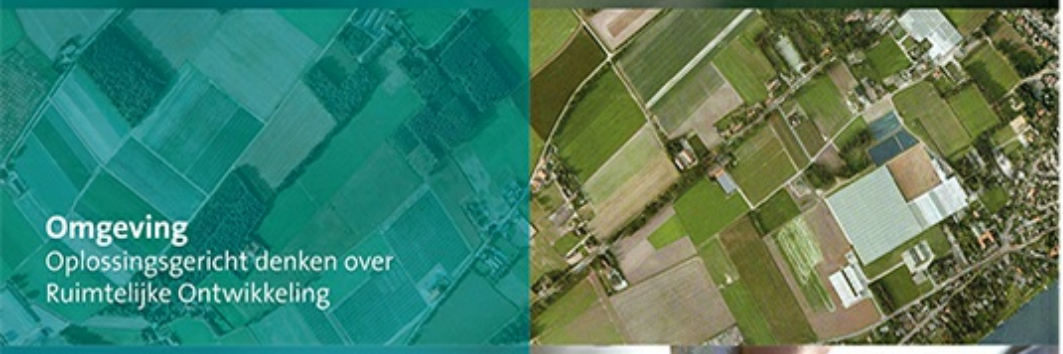
Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Veldstraat 2-2A'.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com