aelmans



Bestemmingsplan

- Regels -

Hoogstraat 45 te Eijsden

Gemeente Eijsden-Margraten

Bestemmingsplan

Hoogstraat 45 te Eijsden

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BP6245LT45-VG01
Projectnummer:	M204351
Status:	vastgesteld
Datum:	25 mei 2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Wonen	11
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	15
Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorie	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7	Algemene bouwregels	22
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 12	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**29**
Artikel 13	Overgangsrecht	29
Artikel 14	Slotregel	30

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Hoogstraat 45 te Eijsden' van de gemeente Eijsden-Margraten.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0905.BP6245LT45-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan-huis-verbonden 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 deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 ambacht(elijke)
het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

1.7 ander bouwwerk
bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 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 activiteiten uit oude tijden.

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

1.10 bed & breakfast voorziening
een kleinschalige horeca-accommodatie c.q. voorziening, welke is gericht op het verstrekken van nachtverblijf met een bijbehorend ontbijt (logies/ontbijt), waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Binnen de voorziening mogen maximaal 4 kamers aanwezig zijn ten behoeve van maximaal 8 personen met een maximale verblijfsduur van 6 weken.

1.11 beeldbepalend pand/karakteristieke bebouwing
te handhaven gebouw of bouwwerk gezien de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

1.12 bestaand
- bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;

- bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

1.13 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijgebouw
een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat een functionele eenheid vormt met, ondergeschikt en dienstbaar is, aan een hoofdgebouw.

1.16 bijgebouwgrens
de grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

1.17 1.26 (bouw)aanduiding 'bijgebouwen'
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.18 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.

1.19 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag
een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw (souterrain of kelder) en zolder.

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

1.22 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

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

1.24 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.

1.25 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten
het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan-huis-verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

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

1.27 dakterras
een voor mensen toegankelijke buitenruimte op het dak van een gebouw.

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

1.29 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

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

1.31 growshop
winkel waarin de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in kweekbenodigdheden (zoals meststoffen, bestrijdingsmiddelen, plantenvoeding, potgrond, lampen, ventilatiesystemen en waterpompen) bedoeld voor het kweken van verdovende middelen dan wel soortgelijke planten.

1.32 headshop
winkel waarin de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in artikelen of attributen die samenhangen met het consumeren van verdovende middelen zoals pijpjes en vloeitjes.

1.33 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.34 industrie(le)
een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen c.q. bewerken van goederen, producten en/of stoffen middels of grotendeels middels machines, installaties of anderszins via een geautomatiseerd proces.

1.35 karakteristiek
alle rijksmonumenten en karakteristieke panden, welke zijn opgenomen in 'Bijlage 2 bij de regels: lijst van monumenten en karakteristieke panden'.

1.36 maaiveld
de bovenkant van een terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.37 monumentale waarde
waarden van zaken of welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

1.38 monumenten

de conform artikel 6 Monumentenwet 1988 aangewezen zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde, alsmede terreinen van algemeen belang wegens aanwezigheid daar van voornoemde zaken.

1.39 onderbouw

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

1.40 onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, sta-caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.41 peil

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.42 prostitutie

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

1.43 seksinrichting

de 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 elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf -waaronder begrepen een erotische massagesalon-, een seksbioscoop, seksautomatenhal, 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.

1.44 sekswinkel

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotische-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht dan wel verhuurd.

1.45 smartshop

een bedrijf waar bedrijfsmatig psychoactieve middelen en/of benodigdheden voor de kweek van hennep en/of andere verdovende middelen te koop worden aangeboden, verstrekt of geleverd.

1.46 stedenbouwkundig beeld

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.47 vakantieappartement

een (deel van een) gebouw, dat dient als recreatieverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben. De maximum aaneengesloten verblijfsduur van gebruikers bedraagt 6 weken, zonder dat dit mag leiden tot permanente bewoning. Onder recreatieverblijf wordt niet verstaan verblijf, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden/arbeid. Een vakantieappartement vormt nimmer een zelfstandige functie, maar bestaat steeds naast een op hetzelfde bouwperceel aanwezige hoofdfunctie.

1.48 verblijfsgebied

gedeelte van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, met ten minste één verblijfsruimte bestaande uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen aan elkaar grenzende ruimten anders dan een toilet-, bad-, technische of verkeersruimte.

1.49 verblijfsruimte

ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte, van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, waarin dezelfde kenmerkende activiteiten plaatsvinden.

1.50 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meerdere naar de weg gekeerde gevels, de naar de weg gekeerde gevel, welke door de gevelindeling en/of situering van de oprit en/of de voortuin als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt.

1.51 voorgevelrooilijn

de bouwgrens/lijn die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden;

ter verduidelijking:

onder bouwgrens valt zowel de grens van een bouwvlak als de grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

1.52 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één zelfstandige huishouding.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend vergunningsplichtige bouwwerk.

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 de bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag

op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren (en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.1.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 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.

2.1.6 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.

2.1.7 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.1.8 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.

2.2

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 meter.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
b. de instandhouding en/of het herstel van het aanwezige rijksmonument of karakteristieke pand, mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

en de daarbij behorende voorzieningen. De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

3.1.2

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtname van de voorrangsregels uit artikel 12.3.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen;
b. bijgebouwen;

en de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

3.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

Met betrekking tot het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

a. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
b. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd.
c. Per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
d. In het bouwvlak mag in ten hoogste 2 bouwlagen worden gebouwd, ieder afzonderlijk van ten minste 2,60 meter en ten hoogste 3,50 meter; ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m² mogen de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met niet meer dan 1,50 meter, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden.
e. De voorgevelbreedte van de woning zal ten minste 5,00 meter bedragen.
f. Gebouwen in het bouwvlak zullen met een kap van ten minste 30° en ten hoogste 60° worden afgedekt.

3.2.3 Regels met betrekking tot de aanduiding'bijgebouwen'

a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende bepalingen:
b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken geen

gebouwen zijnde worden gebouwd.

c. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak per bouwperceel tot ten hoogste 40% worden bebouwd, met dien verstande dat het totaaloppervlak aan bijgebouwen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het bouwvlak behorende bij het betreffende bouwperceel.
d. Indien niet in de zijdelingse erfscheiding wordt gebouwd, zal minimaal 2,00 m uit de erfscheiding worden gebouwd.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd, waarvan de goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw.
f. Gebouwen zullen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' plat of met een kap van ten minste 30° en ten hoogste 60° worden afgedekt.
g. In de perceelsgrens mag de bouwhoogte van een bijgebouw, niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw.
h. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag geen afbreuk worden gedaan aan:
    1. het oorspronkelijke karakter van de bebouwing;
    2. de kwaliteit van het woongenot van de naastgelegen bebouwing;
    3. de ruimtelijke dominantie van de bebouwing in het bouwvlak zelf.

3.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Andere bouwwerken, met uitzondering van vergunningsvrije bouwwerken, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' opgericht worden.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 3.2 ten aanzien van:

i. de situering van bouwwerken;
j. de omvang van de bouwmogelijkheden in de kap en ter plaatse van het gedeelte van het bouwvlak aansluitend aan de achtergevel.

3.4 Afwijkingvande bouwregels

3.4.1 Afwijkingvoor het splitsen van monumentale gebouwen en grote bouwvolumes

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels voor het splitsen van monumentale of karakteristieke gebouwen en grote bouwvolumes in meerdere woningen met dien verstande dat:

k. het te splitsen gebouw een inhoud heeft van ten minste 800 m³ binnen het bouwvlak;
l. iedere nieuwe woning afzonderlijk een inhoud heeft van ten minste 300 m³ binnen het bouwvlak;
m. de bouwmassa niet groter wordt;
n. voldaan kan worden aan de parkeernormen;
o. de woningbouw past binnen de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het regionaal volkshuisvestingsbeleid qua aantal en fasering;
p. door bodemonderzoek vooraf is vast komen te staan dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen realisering van de woningen ter plekke;
q. de geluidsbelasting niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de op basis van de geluidsniveaukaart vastgestelde hogere grenswaarde van 55 dB(A), of indien deze hogere grenswaarde ter plaatse niet is vastgesteld door middel van aanvullend akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat de waarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden, of een verkregen hogere grenswaarde, waarbij in het laatste geval de verblijfsruimten van de woning in overwegende mate aan de geluidsluwe zijde van de woning dienen te worden gesitueerd;
r. de totstandkoming van een goed woonklimaat gegarandeerd kan worden;

3.4.2 Afwijking voor het overschrijden van de zijdelingse bouwgrens

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.2, onder a. ten aanzien van het overschrijden van de zijdelingse bouwgrens, met dien verstande dat:

s. ten minste 2,00 meter uit de zijdelingse erfscheiding zal worden gebouwd;
t. de overschrijding van de zijdelingse bouwgrens maximaal 4,00 meter mag bedragen;

3.4.3 Afwijking voor het overschrijden van de naar de weg gekeerde bijgebouwgrens

BHet bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.3, onder a. ten aanzien van het overschrijden van de naar de weg gekeerde bijgebouwgrens, met dien verstande dat:

u. de afstand van gebouwen tot de bestemming 'Verkeer' ten minste 5,00 meter zal bedragen;
v. gebouwen de lijn, die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg gekeerde bouwgrens op het naastgelegen perceel, met niet meer dan 3,00 meter zullen overschrijden;

3.4.4 Afwijking voor het overschrijden van de bouwhoogte in de perceelsgrens

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.3, onder f. ten aanzien van het overschrijden van de bouwhoogte in de perceelsgrens, met dien verstande, dat:

a. de bouwhoogte in de perceelsgrens ten hoogste 6,00 meter mag bedragen;

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruik van de grond

Onder verboden gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

a. tuin;
b. opslagdoeleinden, ten behoeve van normaal bij de bestemming van de grond behorend gebruik.

3.5.2 Gebruik van opstallen

Onder verboden gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt ten minste verstaan het gebruik:

a. van opstallen voor verblijfsruimte, zoals bedoeld in het bouwbesluit, in geval van vrijstaande bijgebouwen;
b. van daken van bijgebouwen als dakterras en/of daktuin, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

3.5.3 Aan-huis-verbonden beroep

Het verbod om de voor Wonen bestemde gronden en opstallen te gebruiken als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte is niet van toepassing op het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. ten minste 50% van het verblijfsgebied met woonfunctie van de woning gehandhaafd blijft alsmede bij woningen met een verblijfsgebied van minder dan 240 m² een verblijfsgebied met woonfunctie van 100 m² behouden blijft;
b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. dit gebruik mag geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
d. de ruimtelijke uitstraling is in overeenstemming met de woonfunctie;

e. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed en geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn;
f. er is geen sprake van een grote verkeersaantrekkende werking. De aanwezige infrastructuur moet hierop berekend zijn;
g. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

3.6 Afwijking van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijking voor het uitoefenen van een consumentverzorgend ambachtelijk bedrijf

a. Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels voor het uitoefenen van een consumentverzorgend ambachtelijk bedrijf in de woning en/of bijgebouwen, met dien verstande dat:
b. ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', waar het bouwvlak geheel mag worden gebruikt en waarbij de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
c. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed en geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
e. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, met uitzondering van beperkte verkoop van ondergeschikte betekenis en inherent aan de betreffende activiteit;

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

4.2 Bouwregels

a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
b. Op de in lid 4.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
    2. een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
    3. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 250 m².

4.3 Afwijking van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 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 archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 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 van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

4.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 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 verlagen van het waterpeil;
c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Toepassingsbereik

Het verbod, als bedoeld in lid 4.4.1 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 tot ten hoogte 250 m² of smaller zijn dan 1,5 meter;
d. er reeds een verleende aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden 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.

4.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 4.4.1 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 kwalificatie.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten/karakteristieke panden) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen en het stedenbouwkundig beeld).

5.1.2

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige dubbelbestemmingen en bestemmingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtname van de voorrangsregels uit artikel 28.3.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden, met daarop beschermde Rijksmonumenten en karakteristieke panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag slechts worden gebouwd indien en voorzover zulks nodig is voor de inrichting en/of behoud en/of herstel van bestaande bebouwing, met dien verstande dat:

a. de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd;
b. geen wezenlijke veranderingen worden gebracht aan de aangegeven kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen.

5.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden mag ten behoeve van een meer efficiënte bedrijfsvoering en/of de verbetering van het woonklimaat uitsluitend nieuw worden gebouwd indien rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels met betrekking tot de bebouwing voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

a. de cultuurhistorische en oudheidkundige waarden niet worden aangetast;
b. de nieuwbouw past binnen c.q. een kwalitatieve bijdrage levert aan de cultuurhistorische en oudheidkundige waarden;
c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld;
d. voor zover het monumenten betreft, hierover advies wordt ingewonnen van een terzake deskundige instantie.

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

5.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden, op of in de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. veranderingen aan te brengen in het aanwezige wegen- en beplantingspatroon.

5.4.2 Normaal onderhoud en gebruik

Het in 5.4.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

a. werken of werkzaamheden in het kader van herstel en reconstructie;
b. werkzaamheden, onderhoudswerkzaamheden gericht op de instandhouding van terreinen met cultuurhistorische waarden;
c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
d. werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 5.1 genoemde waarden, belangen en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

5.5 Omgevingsvergunningvoor het slopen van een bouwwerk

5.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de de ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' aanwezige panden geheel of gedeeltelijk te slopen anders dan ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

5.5.2 Toelaatbaarheidslopen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1mag alleen worden verleend, indien:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek, bouw- of cultuurhistorische waarden van de bebouwing;
b. de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
c. de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
d. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek c.q. beeldbepalend vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm plaatsvindt.
e. er een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw of herinrichting van de vrijkomende gronden kan worden verleend en voldoende is aangetoond dat de vergunde werkzaamheden binnen een termijn van vijf jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gerealiseerd zullen zijn.

5.5.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen.

5.5.4 Uitzonderingen

De verbodsbepaling van lid 5.5.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan of die konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden een bouwwerk of een complex van bouwwerken te bouwen, indien daardoor enig bouwwerk of een complex van bouwwerken, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in een grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

7.2

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de bebouwingsgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van opstallen voor een seksinrichting en een sekswinkel, een smartshop, een growshop en een headshop, alsmede het gebruik van opstallen voor het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 milieuzone - actief bodembeheergebied

9.1.1 Gemeentelijk bodembeheerplan

Ter plaatse van de aanduiding milieuzone - actief bodembeheergebied dient bij alle voorbereidingen van bouwactiviteiten, de bouwactiviteiten zelf en werkzaamheden ten behoeve van de terreininrichting rekening te worden gehouden met het 'Gemeentelijk bodembeheerplan actualisatie 2006' van de gemeente Eijsden, vastgesteld d.d. 12 december 2006 (losse bijlage bij de regels). Na afloop van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met uit het Bodembeheerplan voortvloeiende nazorgplannen.

9.1.2 Vergunningplicht

a. Ter plaatse van de aanduiding milieuzone - actief bodembeheergebied is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of groenvoorzieningen, anders dan in overeenstemming met het 'Gemeentelijk bodembeheerplan actualisatie 2006' ;
   2. het bodemverlagen of afgraven, het ophogen, het aanbrengen van een leeflaag, egaliseren of omzetten van de bodem, anders dan in overeenstemming met het 'Gemeentelijk bodembeheerplan actualisatie 2006' .

b. Het bepaalde in 9.1.2 onder a. is niet van toepassing voor:
   1. werken of werkzaamheden in het kader van herstel en reconstructie;
   2. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
   3. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
   4. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
   5. 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.

c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.1.2 onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 9.1.1 genoemde waarden, belangen en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

9.2 veiligheidszone - vervoer gevaarlijkestoffen

Ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen leidt de aanwezigheid van het spoor tot inachtname van een onderzoekszone van 0-50 meter voor individueel risico, waarbinnen alleen gebouwd mag worden conform de nota 'risico-normering gevaarlijke stoffen' van het ministerie van VROM en een aandachtsgebied van 0-200 meter voor groepsrisico, uit de as van het dichtstbijzijnde spoor.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegde gezag is, met in achtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van:

d. het bebouwen van niet voor Wonen bestemde gronden met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het openbare nut met een bouwhoogte van ten hoogste 3,50 meter en een inhoud van ten hoogste 50 m³ en met dien verstande dat door (historisch) bodemonderzoek vooraf is vast komen te staan dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan;
e. het afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten, voorzover daarvoor geen bijzondere ontheffingsbevoegdheid in deze regels is opgenomen en mits deze niet meer dan 10% worden veranderd.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 (Wettelijke) regels

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

12.2 Gemeentelijke regels

12.2.1 Algemeen

Indien en voor zover in deze planregels of in de verbeelding wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

12.2.2 Parkeernorm

a. 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:
    1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
    2. In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
    3. Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voldaan aan het bepaalde in Bijlage 1 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.
    4. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder 1 en 2 dienen in stand te worden gehouden.
    5. In afwijking van het bepaalde onder 1, 2 en 3 kan bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen:
        - indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; en
        - voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 1 Bepalen parkeerbehoeftete wijzigen, indien een actualisatie van de kencijfers van de CROW heeft plaatsgevonden en de geactualiseerde kencijfers gehanteerd worden

12.3 Voorrangsregels

12.3.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

12.3.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

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

- Waarde - Archeologie 3;
- Waarde - Cultuurhistorie;

Uitzondering hierop, in de vorm van nevenschikking, is mogelijk, wanneer compensatie van eventueel verlies aan kwaliteit is gegarandeerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. Overna het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan

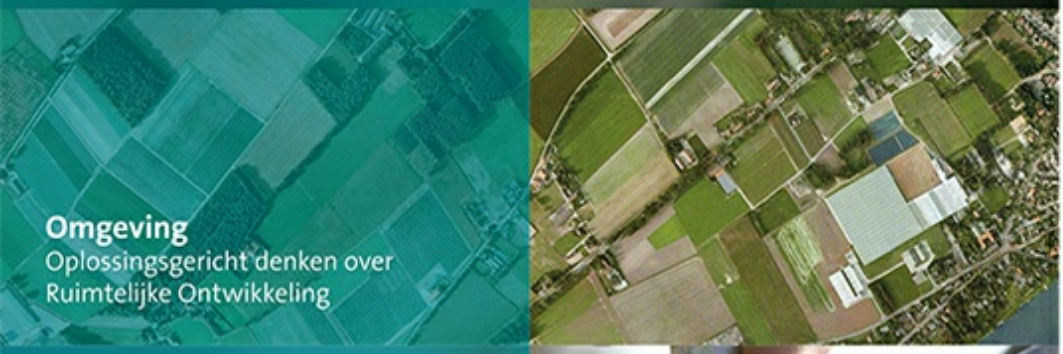
Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoogstraat 45 te Eijsden'.



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