aelmans



Bestemmingsplan

- Regels -

Heerderweg 7 te Cadier en Keer

Gemeente Eijsden-Margraten

Bestemmingsplan

Heerderweg 7 te Cadier en Keer

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPKOM6267NH7-VG01
Projectnummer:	M222420
Status:	vastgesteld
Datum:	26 september 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	13
Artikel 4	Wonen	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	18
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	28
Artikel 12	Overige regels	29
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**31**
Artikel 13	Overgangsrecht	31
Artikel 14	Slotregel	32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Heerderweg 7 te Cadier en Keer' met identificatienummer NL.IMRO.1903.BPKOM6267NH7-VG01 van de gemeente Eijsden - Margraten.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 aaneengebouwd:
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd.

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

1.7 agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis:
agrarisch getinte activiteiten van ondergeschikte betekenis, die niet vallen onder het regime van de Wet milieubeheer.

1.8 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.9 antenne-installatie:
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur met bijbehorende bevestigingconstructie ten behoeve van telecommunicatie, radio en televisie en andere vormen van communicatie waar een antenne-installatie voor benodigd is.

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

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

1.12 bed and breakfast:
een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit aan maximaal 8 personen, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Onder een bed and breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.13 bedrijfsactiviteiten:
vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage bij de regels, conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

1.14 bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.15 begane grond:
de eerste bouwlaag boven het peil.

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

1.17 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

1.20 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.

1.21 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag en met uitsluiting van onderbouw/kelder, zolder, dakopbouw of setback.

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

1.24 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

1.26 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.

1.27 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:
het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden 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 bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.28 cultuurhistorische waarden:
de bestaande historisch gegroeide bebouwing en inrichting, het bodemarchief, de verkavelingspatronen, de infrastructuur, de waterlopen en poelen en de historische onderdelen, waaronder solitaire elementen, ruimtelijke clusters en groenzones.

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

1.30 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

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

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

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

1.34 grondgebonden woning:
alle woningen met de bouwaanduiding ‘vrijstaand’, ‘twee-aaneen’ of ‘aaneengebouwd’.

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

1.36 horeca:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

1.37 kunstwerk (civieltechnisch):
product van de techniek, vooral (in de weg- en waterbouw) werk dat van andere materialen is vervaardigd dan uitsluitend aarde en zand, zoals tunnels, bruggen en sluizen. Een wegvak of een deel van de spoorbaan worden op zichzelf niet tot de kunstwerken gerekend.

1.38 maaiveld:
de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.39 maatschappelijke en culturele voorzieningen:
educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.40 mantelzorg:
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

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

1.42 natuurlijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

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

1.44 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.

1.45 paardenbak:
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

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

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

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

1.49 recreatiewoning en/of recreatieappartement:
een gebouw of deel van een gebouw (woning en/of appartement), dat periodiek dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben. De maximum verblijfsduur bedraagt 6 weken zonder dat dit mag leiden tot permanente bewoning.

1.50 rijksmonument:
op de verbeelding als rijksmonument conform artikel 6 van de Monumentenwet 1988 aangeduide zaken (gebouw, object, stads- of dorpsgezicht) 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.

1.51 seksinrichting:
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf - waaronder begrepen een erotische massagesalon - een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, alsmede bedrijven die hun bedrijf voeren geheel of gedeeltelijk in overwegend seksueel geaarde dienstverlening, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.52 site sharing:
het delen van antenne-opstelpunten (bouwwerken of antennedrager).

1.53 stedenbouwkundig beeld:
ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.54 twee-aaneen:
bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen, met dien verstande dat de eindwoning vrijstaand mag worden gebouwd.

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

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

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

1.58 vrijstaand(e bebouwing):
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de perceelsgrens.

1.59 weg:
een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.60 woning/wooneenheid:
een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouding, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingsruimten alsmede kantoor- en/of praktijkruimten, welke in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd.

1.61 zijdelingse perceelsgrens:
begrenzing van het perceel aan de zijkanten van de bebouwing, niet gericht naar de weg of openbaar groen.

1.62 zolder:
ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

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

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

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

de bruto bedrijfsvloeroppervlakte:
binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

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

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.

de hoogte van een bouwlaag:
de afstand tussen de scheidende vloerdelen gemeten van bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant afgewerkte vloer.

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.

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.

peil:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld aan de zijde van de hoofdtoegang.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. agrarisch gebruik;
b. bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
c. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cutluurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek, waaronder begrepen landschappelijke openheid;
d. ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
e. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

a. kleinschalige recreatieve voorzieningen (zit- en schuilgelegenheid, picknickplaatsen) en voederbergingen of voederruiven voor wild, voor zover deze geen onevenredige afbreuk doen aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap, waaronder begrepen de openheid van het landschap, met dien verstande dat:
    1. het oppervlak aan bouwwerken per voorziening ten hoogste 12 m² mag bedragen;
    2. de goothoogte ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
    3. de bouwhoogte ten hoogste 3,00 meter mag bedragen;
    4. bouwwerken, voorzien van een dak, plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.
b. veldschuren/schuilgelegenheden ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren, mits er wordt voorzien in een afdoende landschappelijke inpassing, met dien verstande dat:
    1. er per perceel van 1.000 m2, of aaneensluitende percelen die gezamenlijk een oppervlak van minimaal 1.000 m2 hebben en van één kadastrale eigenaar zijn, maximaal 1 schuilgelegenheid is toegestaan;
    2. de goothoogte ten hoogste 2,50 meter mag bedragen;
    3. de bouwhoogte ten hoogste 3,50 meter mag bedragen;
    4. de oppervlakte van de veldschuur/schuilgelegenheid ten hoogste 18 m2 mag bedragen, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' volledig mogen worden bebouwd;
    5. er geen binnen- en buitenopslag mag plaatsvinden, met uitzondering van binnenopslag van voer en stro.
c. een schuur/berging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur', met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 4,00 meter mag bedragen;
d. erf- en terreinafscheidingen, in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,50 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor en/of als:

a. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
b. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

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

3.4.1 Werken en werkzaamheden

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

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven of ophogen met meer dan 0,30 meter en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. het verwijderen van kleine landschapselementen.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
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 het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 3.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de eerst bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap;
b. tuinen, erven en verhardingen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - type A': bedrijfsmatige activiteiten, aan te merken als 'type A inrichting', welke vallen onder de werking van het Besluit algemene regels voor inrichtingen mileubeheer (Activiteitenbesluit);

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor ‘Wonen’ aangewezen gronden geldt in het algemeen het volgende:

a. Op de gronden mogen uitsluitend woningen worden gebouwd; en de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
b. Nieuwbouw van woningen alsmede het toevoegen van woningen in bestaande bebouwing is niet toegestaan, met uitzondering van:
    1. vervangende nieuwbouw;
c. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 5 meter daarachter.
d. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)‘ is aangegeven.
e. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)‘ is aangegeven.
f. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
g. Gebouwen mogen met een kap of plat dak worden afgedekt. In geval van een kap bedraagt de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60°.
h. De bouwgrens grenzend aan het openbaar gebied mag uitsluitend worden overschreden met een erker of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan maximaal 4 m².
    2. De diepte mag niet meer bedragen dan 1,50 meter.
    3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan eerste bouwlaag.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ als in het bouwvlak worden gebouwd.
b. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
c. In afwijking van het bepaalde onder a en b mogen bestaande overkappingen/carports buiten de aanduiding 'bijgebouwen' en/of op een afstand van minder dan 3 meter achter de voorgevellijn van het

hoofdgebouw worden gehandhaafd en ter plaatse worden herbouwd.

d. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het bouwperceel voor niet meer dan 50% worden bebouwd, met dien verstande dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het bouwvlak op het betreffende bouwperceel.
e. Bijbehorende bouwwerken mogen in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
f. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 7,00 meter, met dien verstande dat in de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
g. De afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot andere gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 meter.
h. Bijbehorende bouwwerken dienen in de zijdelingse perceelsgrens of op een afstand van niet minder dan 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. het bepaalde in 4.2.2 onder h voor het toestaan van een andere dakhelling indien geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt.
b. het bepaalde in 4.2.2 onder a ten aanzien van het overschrijden van de zijdelingse bouwgrens, met dien verstande dat:
    1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3,00 meter mag bedragen;
    2. de overschrijding van de zijdelingse bouwgrens niet meer dan 4,00 meter mag bedragen, mits:
        - ten behoeve van de verkeersveiligheid voldoende afstand tot de bestemming 'Verkeer' wordt aangehouden;
        - geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt.
    3. ten aanzien van het gestelde onder 1 en 2 geen gebruik kan worden gemaakt van een algemene afwijkingsbevoegdheid van 10%.
c. het bepaalde in 4.2.3 onder a en b en overkappingen/carports toestaan buiten de aanduiding 'bijgebouwen' en/of op een afstand van minder dan 3 meter van de voorgevellijn van het hoofdgebouw en/of vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
    1. de afstand van de overkapping/carport tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 5,00 meter mag bedragen;
    2. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het bouwvlak op het betreffende bouwperceel;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
    4. geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld mag plaatsvinden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van opstallen voor:

a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
b. detail- en/of groothandel;
c. horecadoeleinden;
d. verblijfsrecreatieve doeleinden;
e. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

4.4.2 Aan huis gebonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

4.4.3 Realiseren van voorzieningen voor huisvesting van ouders

Binnen de bestemming 'Wonen' is het realiseren van voorzieningen voor de huisvesting van ouders, kinderen of andere familieleden in (bij)gebouwen, onderdeel uitmakende van de woning, toegestaan, mits:

a. het geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
b. dit niet leidt tot het creëren van een zelfstandige woning;
c. de totstandkoming van een goed woonklimaat in de betreffende (bij)gebouwen gegarandeerd kan worden;
d. de betreffende (bij)gebouwen na het beëindigen van het huisvesten van de betreffende persoon, opnieuw onderdeel gaan uitmaken van de reeds bestaande woning;
e. het maximaal toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet wordt overschreden.

4.4.4 Bedrijfsmatige activiteiten - type A inrichting

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - type A': bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, mits:

a. sprake is van een' type A inrichting', welke valt onder de werking van het Besluit algemene regels voor inrichtingen mileubeheer (Activiteitenbesluit);
b. het vloeroppervlak niet groter mag zijn dan 160 m²;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
d. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel.
e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie Bijlage 1).
f. de bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 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.

5.2 Bouwregels

a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
b. Op de in lid 5.1 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.

5.3 Afwijking van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2 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.

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

5.4.1 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.

5.4.2 Toepassingsbereik

Het verbod, als bedoeld in lid 5.4.1 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 m;
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.

5.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 5.4.1 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.

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 Maatvoering

a. In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte van bouwwerken die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
b. In die gevallen dat de afstand van bouwwerken tot enige grens, bouwwerk en/of aanduiding, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

7.2 Bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrech tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - bodembeschermingsgebied

Binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland ter plaatse van de aanduiding ‘Milieuzone - bodembeschermingsgebied’ is ten behoeve van duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden een bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met, dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Omgevingsverordening.

9.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied ter plaatse van de aanduiding ‘Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is een bijzondere bescherming van de openbare drinkwatervoorziening noodzakelijk. Daarbij dient rekening gehouden te worden met, dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Omgevingsverordening en de Provinciale Omgevingsvisie Limburg

9.3 milieuzone - spuitvrije zone

Binnen de 'milieuzone - spuitvrije zone' is het gebruik maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten op het goed woon- en leefklimaat niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

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

a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Afwijken is niet mogelijk ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij woningen;
b. in afwijking van sub a is mag in die gevallen waarin reeds uit hoofde van de regels in de respectievelijke artikelen een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend niet nogmaals op grond van onderhavige afwijkingsregel een omgevingsvergunning worden verleend;
c. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
d. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
e. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
    1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
    2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
    3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
f. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van telecommunicatiemasten, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 meter;
    2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
h. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van antennemasten, met dien verstande dat:
    1. antenne-installaties op daken van bestaande gebouwen, niet zijnde woningen en voor zover niet vergunningsvrij, zijn toegestaan, mits er geen sprake is van:
        - een monument;
        - aantasting van het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
        - aantasting van het woonklimaat;
    2. antennemasten die niet op bestaande gebouwen worden opgericht, zijn toegestaan, mits:
        - dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
        - de hoogte van de antenne-installatie maximaal 40 meter bedraagt;
        - de antennemast niet in beschermde dorpsgezichten dan wel in de nabijheid van monumenten wordt geplaatst, tenzij het beschermde dorpsgezicht of monument hierdoor niet wordt aangetast;
        - de antenne-installatie niet wordt geplaatst in gebieden behorende tot de EHS, het Natuurnetwerk en/of Natura 2000;
        - bij het oprichten van antenne-installaties wat betreft plaatsing van antenne-installaties de hier genoemde volgorde wordt aangehouden, in eerste instantie moet de antenne-installatie worden geplaatst op/ aan bestaande antenne-installaties of andere infrastructurele werking (site sharing); indien site sharing om technische redenen niet mogelijk is, wordt de antenne-installatie op industrieterrein/sportterrein geplaatst; indien dit niet mogelijk is, wordt plaatsing aan de rand van de bebouwde kom voorgestaan; indien dit ook niet mogelijk is, wordt

plaatsing in het buitengebied toegestaan;

i. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
   1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
   2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw;
j. van deze regels ten behoeve van het oprichten van paardenbakken, met dien verstande dat:
   1. een paardenbak uitsluitend is toegestaan binnen de bestemming ‘Agrarisch', 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf’ en ‘Wonen’;
   2. het gebruik van de paardenbak uitsluitend voortkomt uit het hobbymatig houden van paarden (maximaal 5) en derhalve voor privé gebruik bedoeld is;
   3. er minimaal een afstand wordt aangehouden van 50 meter tussen de rand van de paardenbak en woning van derden;
   4. de afmetingen van een paardenbak, exclusief de omheining, niet meer mogen bedragen dan 40 meter bij 20 meter;
   5. de hoogte van bouwwerken, waaronder omheiningen en springtoestellen, mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;
   6. er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaan;
   7. er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor landschappelijke en natuurlijke waarden;
   8. aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de kern kwaliteiten van het Nationaal landschap niet onevenredig worden aangetast;
   9. lichtmasten niet mogen worden opgericht.

10.2 Afwijking detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de bestemmingsregels teneinde detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen te vestigen, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. Bij de omgevingsvergunning ten behoeve van detailhandel mag de voorzieningenstructuur in de kern niet onevenredig worden aangetast.
b. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefklimaat.
c. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
d. De omgevingsvergunning mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

10.3 Afwijking faciliteren bed & breakfast

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de bestemmingsregels voor het faciliteren van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

a. een bed & breakfast is toegestaan binnen een (bedrijfs)woning, mits de hoofdfunctie, te weten wonen, gehandhaafd blijft en met dien verstande dat een bed & breakfast niet is toegestaan op een bedrijventerrein;
b. de bed & breakfast uitsluitend in de bestaande (bedrijfs)woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd;
c. de bed & breakfast maximaal 8 slaapplaatsen mag aanbieden;
d. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet (kunnen) functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
e. de maximale aaneengesloten verblijfsduur in een bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 6 weken;

f. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het plan wijzigen ten behoeve van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorrangsregels dubbelbestemmingen

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.

12.2 (Wettelijke) regels

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 inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

12.3 Gemeentelijke regels

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

12.4 Parkeernorm

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:

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

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 kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

c. Het bepaalde onder a 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

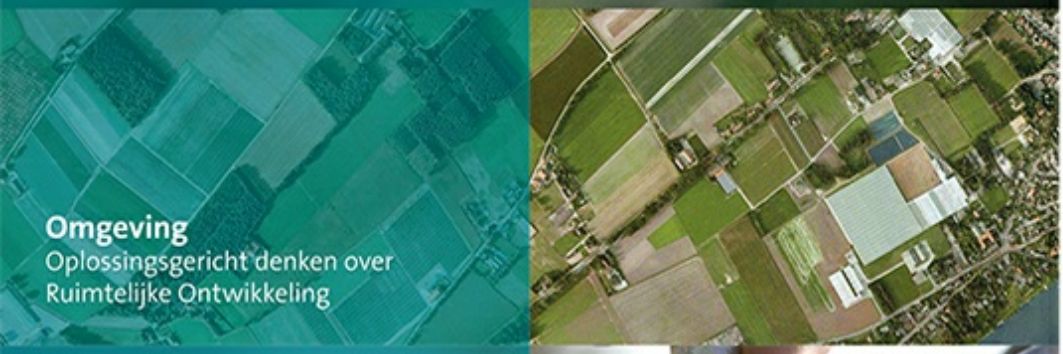
Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemming 'Heerderweg 7 Cadier en Keer' van gemeente Eijsden - Margraten.



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