

Bestemmingsplan

Molenweg 5 te Bemelen

Bestemmingsplan

Molenweg 5 te Bemelen

Projectnummer 0464178

Revisie 0.1

Datum 28-11-2023

Auteur(s)

VJ

Opdrachtgever

initiatiefnemer

datum vrijgave	beschrijving revisie
28-11-2023	Vastgesteld

goedkeuring
PK

vrijgave
PK

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	Recreatie - Verblijfsrecreatie	18
Artikel 5	Waarde - Archeologie	20
Artikel 6	Waarde - Ecologie	22
Artikel 7	Waarde - Landschapselement	23
Artikel 8	Waterstaat - Erosie	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 10	Algemene bouwregels	28
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 15	Algemene procedureregels	34
Artikel 16	Overige regels	35
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	37
Artikel 17	Overgangsrecht	37
Artikel 18	Slotregel	38

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Molenweg 5 te Bemelen' met identificatienummer NL.IMRO.1903.BPBUI6268NG5-VG01 van de gemeente Eijsden-Margraten.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaald planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 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.

1.4 agrarisch bouwperceel:

een bouwperceel waarop geconcentreerde bebouwing ten behoeve van één agrarisch bedrijf is toegestaan.

1.5 agrarisch gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.6 agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis:

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

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals bijvoorbeeld een erfafscheiding.

1.8 antennemast:

zendmast ten behoeve van telecommunicatie.

1.9 arbeidsmigranten:

werknemers afkomstig uit het buitenland, die tijdelijk invulling geven aan werkgelegenheid bij binnenlandse bedrijven en daartoe tijdelijk ter plaatse bij die bedrijven gehuisvest moeten worden.

1.10 archeologische waarde:

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

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

- 1.12 bedrijf:**
het bedrijfsmatig uitoefenen van één of meerdere bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar met of zoals opgenomen in en ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG.
- 1.13 bestaand:**
bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- 1.14 bestemmingsgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
- 1.15 bestemmingsvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid met éénzelfde bestemming.
- 1.16 bevoegd gezag:**
bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.
- 1.17 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- 1.18 bijgebouw:**
een aangebouwd dan wel vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat architectonisch en/of bouwkundig ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.
- 1.19 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 en het vergroten van een standplaats.
- 1.20 bouwgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
- 1.21 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.22 bouwvlak:**
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, respectievelijk meerdere op de plankaart door middel van een koppelteken verbonden vlakken, die te samen één bouwvlak vormen, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
- 1.23 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 calamiteit:

één of meerdere plotselinge, onverwachte gebeurtenissen, die binnen korte tijd ernstige schade (kunnen) veroorzaken.

1.25 coffeeshop:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van verdovende en/of hallucinerende stoffen voor consumptie al dan niet ter plaatse, dan wel van hulpmiddelen om deze stoffen zelf te produceren. Als nevenactiviteit is sprake van het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor consumptie ter plaatse.

1.26 containervelden:

een werk, niet zijnde een bouwwerk, bestaande uit grond voorzien van een afdeklaag van plastic, antiworteldoek, beton en/of andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.27 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.

1.28 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.29 erfscheiding:

in het terrein zichtbare afscheiding van het als erf aan te merken perceel(sgedeelte) bij een woning of andere hoofdfunctie.

1.30 erosie:

een natuurlijk proces waarbij stenen en aarde loskomen en verplaatst worden van de ene locatie naar de andere.

1.31 extensief recreatief medegebruik:

vormen van recreatief medegebruik gericht op natuur- en landschapsbeleving.

1.32 gebouw:

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

1.33 hagelnet:

teeltondersteunende voorziening als bedoeld in de Beleidsregel Hagelnetten (GS Limburg, 9 maart 2004, Pbl. 11 maart 2004).

1.34 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo

een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.35 kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap:

het kenmerkende reliëf, de historische landschapsstructuur en de daarin aanwezige cultuurhistorische landschapselementen, de afwisseling open-besloten en het groene karakter inclusief aanwezige natuurlijke waarden, zoals verwoord in de POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

1.36 kleinschalig agrarisch gebruik:

gebruik van agrarisch gebied door burgers, als bijvoorbeeld schapen- of paardenwei, of ter vergroting van het huisperceel bij de eigen woning.

1.37 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.38 natuurlijke waarde:

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

1.39 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.40 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 m boven peil is gelegen.

1.41 ondergronds bouwen:

het bouwen van bouwwerken welke geheel beneden peil zijn gelegen.

1.42 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten,

1.43 (openbare) nutsvoorziening:

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport, de telecommunicatie, het transport van drinkwater en afvalwater en daarmee vergelijkbare voorzieningen, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.44 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de 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 tot het gebouw.

1.45 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf waardoor die ruimte als reguliere woning is aan te merken. Er is sprake van hoofdverblijf als de huurder/eigenaar, binnen een periode van 360 dagen, die ruimte meer dan 180 dagen gebruikt voor nachtverblijf.

1.46 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Hieronder wordt ook verstaan thuisprostitutie.

1.47 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserij, alsmede voor route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.48 recreatiewoning:

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 en/of arbeid. Recreatiewoningen zijn gelegen op een complex met verblijfsrecreatie als hoofdfunctie, bestaande uit meerdere recreatiewoningen voor tijdelijke verhuur door de exploitant of beheerder van het complex, eventueel in combinatie met andere vormen van recreatief verblijf (toeristische plaatsen, stacaravans en chalets).

1.49 regenkap:

een constructie van palen met daarop een boog met een kap van transparante folie.

1.50 seksinrichting:

een gelegenheid waarin beroepsmatig, bedrijfsmatig of in clubverband:

- a. voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk porno-erotische aard plaatsvinden, en/of;
- b. verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van porno-erotische aard plaatsheeft, en/of;
- c. seksuele diensten/handelingen (van welke aard dan ook) worden verricht.

1.51 site sharing:

het delen van een locatie door meerdere gebruikers, in het geval van antennemasten het delen van een mast door meerdere mobiele telefonieaanbieders.

1.52 smartshop/growshop:

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.

1.53 standplaats:

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorzieningen, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van maximaal één kampeermiddel ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf.

1.54 stedenbouwkundig beeld:

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

1.55 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen/constructies:

- a. met als doel het gewas te forceren tot meer groei en/of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlengen ten opzichte van normale open teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen dat leidt tot een betere kwaliteit van het product, en/of
- b. noodzakelijk voor de teelt van gewassen in verband met het vergroten van de opbrengst van de oogst en het vergemakkelijken van de oogst, zoals tafelconstructies en gewasondersteunende constructies.

1.56 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorziening, die korter dan 6 maanden, al dan niet aaneengesloten, in het jaar aanwezig is.

1.57 woning:

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouding.

1.58 zomerhuis:

een gebouw, in de vorm van een kleine zelfstandig gebouwde eenheid, 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/reguliere bewoning. Onder recreatieverblijf wordt niet verstaan verblijf, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. Een zomerhuis betreft een zelfstandige functie op een afzonderlijk bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks (tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren) gemeten afstand.

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.

goothoogte van een bouwwerk:

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

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

inhoud van een bouwwerk:

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

afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

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 m.

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, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- d. bescherming van aangrenzend natuurgebied;

met daaraan ondergeschikt:

- e. ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- f. recreatief medegebruik;

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 16.4.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

3.2.2 Kleinschalige recreatieve voorzieningen en voederbergingen of voederruiven voor wild

Het onder 3.2.1 bepaalde geldt niet voor 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 kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak aan bouwwerken per voorziening ten hoogste 12 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte ten hoogste 2.00 m mag bedragen;
- c. de nokhoogte ten hoogste 3.00 m mag bedragen;
- d. bouwwerken, voorzien van een dak, plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.

3.2.3 Omheiningen en/of erfafscheidingen

Het onder 3.2.1 bepaalde geldt niet voor omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, met dien verstande dat:

- a. de hoogte ten hoogste 1.50 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
 1. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
 2. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
 3. een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) en met inachtneming van de regels zoals deze gesteld zijn in de POL-uitwerking BOM+.
- b. de onder a genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
 1. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing, of
 2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2, ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waaronder begrepen containervelden, boogkassen en regenkappen, mits:

- a. in het geval de oppervlakte ten behoeve van tijdelijke boogkassen en tijdelijke regenkappen na omgevingsvergunning meer dan 10% van de totale teeltoppervlakte van een bedrijf uitmaakt, vooraf advies is verkregen van de adviescommissie BOM+;
- b. omliggende waarden en functies niet onevenredig worden aangetast;
- c. de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus, zoals aangegeven op de kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen behorende bij de provinciale “Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen”;
- d. de omgevingsvergunning geen betrekking heeft op hellingen met een hellingspercentage van meer dan 4%, volgens de bij de herziening “Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen” behorende kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen;
- e. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte,

met dien verstande, dat:

- f. containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boogkassen en regenkappen, voor zover deze niet binnen het bouwvlak van een agrarische bouwkaavel opgericht kunnen worden, enkel mogen worden opgericht op aan de agrarische bouwkaavel aansluitende gronden, indien en voor zover niet gelegen binnen de dubbelbestemming beekdal; bij de omgevingsvergunning worden de voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen te gebruiken gronden vastgelegd;
- g. indien vanuit agrarische en/of landschappelijke motieven aangetoond kan worden dat aansluiting aan de bestaande agrarische bouwkaavel niet mogelijk is, containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van regenkappen en boogkassen ook op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandige bouwkaavel mag ontstaan;
- h. de hoogte van boogkassen ten hoogste 2.50 m mag bedragen;
- i. de hoogte van regenkappen ten hoogste 4.00 m mag bedragen;
- j. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen alleen aanwezig mogen zijn, als deze daadwerkelijk in gebruik zijn, met een maximum van 6 maanden per jaar. Op momenten dat de teeltondersteunende voorzieningen niet in gebruik zijn, dienen deze te worden verwijderd;

- k. bij een negatief advies van de adviescommissie BOM+ slechts omgevingsvergunning mag worden verleend, nadat Gedeputeerde Staten hiermee hebben ingestemd.

3.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van hagelnetten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2, ten behoeve van het oprichten van hagelnetten, mits:

- a. door de zichtbaarheid van de hagelnetten geen onevenredige aantasting van de beleving van het landschap, zoals die wordt bepaald door het reliëf rond de beek- en droogdalen, de openheid op de plateaus en de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing, ontstaat of kan ontstaan, dan wel door landschappelijke inpassing, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte, een en ander kan worden voorkomen;
- b. voldaan wordt aan de “Beleidsregel hagelnetten”, zoals Vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 9 maart 2004, of een daarvoor in de plaats tredend beleidskader,

met dien verstande dat:

- c. bij de omgevingsvergunning de voor hagelnetten te gebruiken gronden worden vastgelegd;
- d. de hagelnetten niet door mogen lopen tot aan de grond;
- e. de hoogte van hagelnetten ten hoogste 4.00 m mag bedragen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. sport- en wedstrijdterrein, buitenmanege, ligplaats en speelweide of volkstuin;
- c. het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen al dan niet in wedstrijdverband;
- d. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen al dan niet in wedstrijdverband;
- e. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- f. militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- g. terrein voor het aanbrengen, het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen, behoudens het bepaalde in artikel 7 van de Grondwet;
- h. het opslaan van mest(stoffen), waaronder het opslaan van mest in mestzakken;
- i. nieuwvestiging van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
- j. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik; onder opslag inherent aan het toegelaten gebruik wordt niet begrepen de opslag van in plastic verpakte hooibalen;
- k. bedrijfswegen ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- l. het bebossen van gronden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van militaire oefeningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5, ten behoeve van het houden van militaire oefeningen, mits agrarische en landschappelijke waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

3.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bedrijfswegen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5, ten behoeve van bedrijfswegen ter ontsluiting van agrarische bouwkvavels of veldkvavels, mits dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

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

- a. Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven of ophogen met meer dan 0.30 m en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
 3. 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;
 4. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting, niet zijnde bebossing, anders dan ten behoeve van de ecologische structuur of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing voor:
 1. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 3. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
 4. 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 (omgevings)vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld 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 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.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijziging in de bestemming 'natuur'

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'natuur', ten behoeve van de aanleg van nieuwe natuur, mits:

- a. aangrenzende waarden en belangen, waaronder het agrarische belang, niet onevenredig

- worden geschaad;
- b. de aanleg van de nieuwe natuur past binnen de op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek;
 - c. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
 - d. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
 - e. de aanleg van nieuwe natuur in de vorm van bebossing uitsluitend is toegestaan op gronden met de dubbelbestemming 'waarde-ecologie',

met dien verstande dat:

- f. bij de wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in de bestemming 'Natuur' van bestemmingsplan Buitengebied 2009, geconsolideerde versie (NL.IMRO.1903.BPBUI01004-GC05).

3.8.2 Wijziging in de (dubbel)bestemming 'water' of 'waterstaat-waterlopen'

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de (dubbel-)bestemming 'water' en 'waterstaat-waterlopen', gehoord het waterschap, ten behoeve van het aanleggen van watergangen, waaronder regenwaterbuffers, en het herinrichten van bestaande watergangen, mits:

- a. de noodzaak daartoe in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- d. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- e. ruimtelijke inpassing in het landschap verzekerd is;
- f. het herinrichten plaatsvindt binnen een zone met een breedte van 5 m rondom de bestaande loop van de watergang,

met dien verstande dat:

- g. bij de wijziging wordt voldaan aan het bepaalde in de bestemmingen 'water' en 'waterstaat-waterlopen' van bestemmingsplan Buitengebied 2009, geconsolideerde versie (NL.IMRO.1903.BPBUI01004-GC05).

3.8.3 Procedure wijziging

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in artikel 15.1 gegeven procedure.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-5' een zomerhuis en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 16.4.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden mogen, met in acht name van het gestelde onder 4.1 uitsluitend worden ingericht of gebouwd:

- een zomerhuis;
- gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de daarbij behorende voorzieningen;
- en de daarbij behorende andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen;

met dien verstande, dat:

- a. het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 5.60m;
- d. de goothoogte van gebouwen ten hoogste 3.50 m;
- e. de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen;
- f. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 4.00 m mag bedragen, met uitzondering van de hoogte van erfafscheidingen, die ten hoogste 2.50 m mag bedragen.

Voor zover bestaande maten en hellingen afwijken van de bepalingen in dit lid, mogen de bestaande maten en hellingen gehandhaafd worden.

4.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
 1. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
 2. de aard, hoogte en de situering van erfafscheidingen;
 3. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;

een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) en indachtig de regels zoals deze gesteld zijn in de POL-uitwerking BOM+.

- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
 1. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing, of
 2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden, of
 3. in verband met maatwerk ten aanzien van het bouwperceel en de verbetering van de gebiedskwaliteit.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen, al dan niet in wedstrijdverband;
- b. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen, al dan niet in wedstrijdverband;
- c. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- d. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- e. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- f. permanente bewoning, anders dan in bedrijfswoningen;
- g. detailhandel;
- h. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- i. horecadoeleinden;
- j. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

4.5 Landschappelijke inpassing

4.5.1 Landschappelijke inpassing

Uitbreiding van de bestaande bebouwing is uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing conform het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze regels, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met in acht name van de voorrangregels uit artikel 16.4.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn de 'Regels archeologie Eijsden-Margraten 2022' (als bedoeld in artikel 21 van de Erfgoedverordening 2022) van toepassing .

Het plangebied valt onder categorie 'archeologie waarde 4'. Voor categorie 4 geldt dat de werkzaamheden niet dieper dienen te gaan dan 0.30 meter onder het maaiveld tenzij het totaal te vergraven en/of totaal te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m2.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de voor 'waarde-archeologie' aangewezen gronden, voor zover aangeduid als 'archeologische waarden' in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd;
 2. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd;
 3. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
 4. het bebossen van gronden, met dien verstande dat een omgevingsvergunning enkel kan worden verleend ter plaatse van de dubbelbestemming 'waarde-ecologie';
 5. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 6. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 7. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
 8. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 9. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing voor:
 1. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 3. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
 4. 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

- (omgevings)vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien de ter plaatse van de aangeduide 'archeologische waarden' aanwezige oudheidkundige sporen niet dan in geringe mate worden of kunnen worden aangetast of als de mogelijkheid bestaat tot het doen van voorafgaand wetenschappelijk onderzoek of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

Artikel 6 Waarde - Ecologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de betreffende plangebiedsdelen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 16.4.

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

- a. Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag of in afwijking van de Keur van het waterschap de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd;
 3. het bebossen van gronden;
 4. het scheuren van grasland, voor zover het betreft waardevolle graslandvegetaties;
 5. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing voor:
 1. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 3. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
 4. 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 (omgevings)vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld 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 6.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 7 Waarde - Landschapselement

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschapselement' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 16.4.

7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Landschapselement' aangewezen gronden, met daarop een klein landschapselement of steilrand, zoals aangeduid op de kaart kleine landschapselementen (bijlage 2 bij de regels), zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag of in afwijking van de Keur van het waterschap de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het vellen, rooien, slopen, dempen, egaliseren of verwijderen van kleine landschapselementen, dan wel het verrichten van werkzaamheden, die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning van kleine landschapselementen tot gevolg hebben;
 2. het verwijderen of afgraven van steilranden of het verrichten van andere grondwerkzaamheden die een aantasting hiervan inhouden of kunnen inhouden.
- b. Het in bepaalde onder a is niet van toepassing voor:
 1. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 3. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
 4. 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 (omgevings)vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld 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 7.1 genoemde waarden 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. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voorwaarden stellen ter compensatie.
- d. De werken of werkzaamheden in dit lid zijn slechts toelaatbaar:
 1. voor zover, in het geval de werken of werkzaamheden betrekking hebben op kleine landschapselementen ten hoogste 20% van elk ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp bestaand klein landschapselement wordt geveld/gerooid/verwijderd/gekapt;
 2. voor zover, in het geval de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van waterlopen en of poelen, de ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp bestaande waterlopen en poelen worden gehandhaafd.
 3. voor zover de werken of werkzaamheden de ecologie van de aanwezige natuurwaarden niet aantasten.

Artikel 8 Waterstaat - Erosie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Erosie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het bestrijden en voorkomen van:

- a. bodemerosie en wateroverlast;
- b. het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem;
- c. de aantasting van het grondwaterpakket.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 16.4.

8.2 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
 1. het geheel of gedeeltelijk egaliseren of slechten van graften;
 2. het in hun functioneren belemmeren of aantasten van aanwezige of kunstmatige waterbuffers (inclusief aan- en afvoervoorzieningen).
- b. Het bepaalde onder a geldt niet indien voor de desbetreffende percelen een bedrijfserosieplan conform de Erosieverordening HPA is opgesteld.

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

- a. Het is verboden op of in de voor 'waterstaat - erosie' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het rooien en/of verwijderen van opgaande begroeiing (met een hoogte van 0.30 m of meer) op graften en of landschapselementen, in de vorm van groenstroken, grasbanen, bermen en hagen of daarmee vergelijkbare elementen, voor zover deze van belang zijn in het kader van de bestrijding van erosie;
 2. het ophogen of egaliseren van de in het landschap aanwezige laagten, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd;
 3. het afgraven van grond, indien door de afgraving de kans op bodemerosie en/of
 4. wateroverlast toeneemt;
 5. het aanbrengen van verhardingen op gronden steiler dan 10%.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing voor:
 1. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 3. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
 4. 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 (omgevings)vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
 5. werken of werkzaamheden op percelen waarvoor een bedrijfserosieplan conform de Erosieverordening HPA is opgesteld.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld 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 8.1 genoemde waarden 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemeen

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

10.2 Ondergronds bouwen

Ten aanzien van het oprichten van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak;
- b. de maximale bouwdiepte, inclusief de fundering, bedraagt 3 meter onder peil.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemene gebruiksregels van de gronden

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het gebruik van de grond als seksinrichting of soortgelijk bedrijf;
- b. het gebruik van de grond voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. het gebruik van de grond voor een discotheek.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Veiligheidszone-Leiding

Binnen de veiligheidszone rond ondergrondse leidingen dient het risico voor gevaar voor mensen in verband met het transport van gevaarlijke stoffen door de leidingen te worden beperkt. Binnen de veiligheidszone moet aan de hand van de daarvoor Vastgestelde wet- en regelgeving steeds worden afgewogen of ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden toegestaan.

12.2 Vrijwaringszone - Straalpad

Binnen het straalpad mogen geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte van meer dan 20 m boven peil.

12.3 Milieuzone - Bodembeschermingsgebied

Binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden een als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar 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 Omgevingsverordening Limburg.

12.4 Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan en met inachtneming van de voorwaarden, zoals die door de Omgevingsverordening Limburg worden gesteld.

12.5 Milieuzone - Spuitvrije zone

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijking van de bouwregels ten behoeve van gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van het openbare nut

Het bevoegd gezag kan, behoudens voor de gronden bestemd voor 'natuur' en met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels van het plan ten aanzien van de bebouwing van niet voor bewoning bestemde gronden met gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van het openbare nut, met dien verstande dat:

- a. de hoogte ten hoogste 3.50 m mag bedragen
- b. de inhoud ten hoogste 50 m³ mag bedragen.

13.2 Afwijking van de bouwregels met 10%

- a. Het bevoegd gezag kan, behoudens voor de gronden bestemd voor 'natuur' en met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels van het plan ten aanzien van de in de deze regels genoemde percentages, hellingen en maten, mits:
 1. de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag niet worden verleend van:
 1. het maximum oppervlak, de maximum goothoogte en de maximum nokhoogte van bijgebouwen;
 2. het minimum oppervlak van gebouwen, die na een omgevingsvergunning voor het exploiteren van een bed & breakfast mogen worden gebruikt;
- c. In die gevallen waarin reeds uit hoofde van de regels in de respectievelijke artikelen een omgevingsvergunning is verleend mag niet nogmaals op grond van onderhavige bepaling omgevingsvergunning worden verleend.

13.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van tijdelijk kamperen

Het bevoegd gezag kan, behoudens voor de gronden bestemd voor 'natuur' en met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen van de regels van het plan ten aanzien van het gebruik van de grond als standplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen ten behoeve van het toestaan van tijdelijke vormen van kamperen, mits:

- a. de periode van kamperen niet meer bedraagt dan 10 aaneengesloten dagen;
- b. een locatie niet meer dan 4 maal per jaar voor tijdelijk kamperen wordt gebruikt;
- c. aanwezige waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

13.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van antennemasten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van bouwverboden dan wel bouwregels ten behoeve van het oprichten van antennemasten, met dien verstande dat:

- a. antennemasten op daken van bestaande gebouwen, niet zijnde woningen en voorzover niet vergunningsvrij, zijn toegestaan, mits geen sprake is van:
 1. een monument;
 2. aantasting van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
 3. aantasting van het woonklimaat.
- b. antennemasten die niet op bestaande gebouwen worden opgericht, zijn toegestaan, mits:

1. dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
 2. de hoogte van de antennemast maximaal 40 meter bedraagt;
 3. de antennemast uitsluitend wordt gebruikt voor telecommunicatiedoeleinden;
 4. 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;
 5. de antennemast niet wordt geplaatst in:
 - gebieden behorende tot de NNN, POG en/of Natura 2000;
 - gebieden die de bestemming 'Natuur' hebben;
 - open velden of beekdalen;
 6. bij het oprichten van antennemasten wat betreft plaatsing van antennes de hier genoemde volgorde wordt aangehouden:
 - I. in eerste instantie moet de antenne worden geplaatst op/aan bestaande masten of andere infrastructurele werken (site sharing);
 - II. indien plaatsing zoals genoemd onder I. om technische redenen niet mogelijk is, wordt de antennemast op een industrieterrein dan wel sportterrein geplaatst;
 - III. indien plaatsing zoals genoemd onder I. en II. niet mogelijk is, wordt plaatsing aan de randen van de kernen voorgestaan;
 - IV. indien plaatsing zoals genoemd onder I., II., en III. niet mogelijk is, wordt plaatsing in het buitengebied toegestaan,
- mits:
- de antennemast past binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld ter plaatse;
 - de mast zoveel mogelijk in de omgeving wordt ingepast;
 - andere waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming van het plan wijzigen ten behoeve van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen, voorzover 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 15 Algemene procedureregels

15.1 Procedure wijziging

Bij het wijzigen van het plan ingevolge de in deze regels opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, worden de procedureregels van artikel 3.6, vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen en indien van toepassing wordt daaraan voorafgaand de inspraakprocedure als bedoeld in de gemeentelijke Inspraakverordening gevolgd.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Wettelijke regels

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

16.2 Gemeentelijke regels

16.2.1 Algemeen

Indien en voor zover in deze regels of op de plankaart wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

16.2.2 Parkeernormen

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 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;
- 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.

15.3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is kan de parkeernormen zoals bedoeld in artikel 16.2.2 sub c en zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels wijzigen, indien een actualisatie van de kencijfers van de CROW heeft plaatsgevonden en de geactualiseerde kencijfers gehanteerd worden.

16.3 Provinciale regels

Indien en voor zover in deze regels of op de plankaart wordt verwezen naar provinciale regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

16.4 Voorrangsregels

16.4.1 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.

16.4.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.

16.4.3 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat, gelet op het totaalbeleid voor het buitengebied, 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:

1. waarde-landschapselement;
2. waarde-ecologie;
3. waarde-archeologie;
4. waterstaat-erosie;

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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. 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. Eenmalig kan een omgevingsvergunning worden verleend van het bepaalde onder a 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 in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 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 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 onder a, na de 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 overgangsregels van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Molenweg 5 te Bemelen'.