

Linne Zuidoost 2023

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden	11
Artikel 4 Bedrijf	15
Artikel 5 Groen	17
Artikel 6 Verkeer	19
Artikel 7 Water - Niet riviergebonden	20
Artikel 8 Wonen	21
Artikel 9 Woongebied	23
Hoofdstuk 3 Algemene regels	27
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 11 Algemene bouwregels	28
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	30
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 15 Algemene procedureregels	34
Artikel 16 Overige regels	35
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	36
Artikel 17 Overgangsrecht	36
Artikel 18 Slotregel	37
Bijlage bij regels	39
Bijlage 1 Kwaliteitsprofiel Ruimte voor de rivier	40
Bijlage 2 Limburgs Kwaliteitsmenu	42
Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten	45

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL111-VG01 van de gemeente Maasgouw.

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 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 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een rij van drie of meerdere aaneengeschakelde woningen.

1.6 aan huis gebonden beroep

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

1.7 achtergevel

Gewel aan de achterzijde van een hoofdgebouw.

1.8 achtergevellijn

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

1.9 afhankelijke woonruimte

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

1.10 archeologische waarde

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

1.11 agrarisch grondgebruik

gebruik van gronden dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren.

1.12 balkon

buiten de gevel stekende constructieve open buitenruimte van een gebouw, die niet verbonden is met:

- een aan- en / of uitbouw;
- de begane grond, uitgezonderd met kolommen en/of poeren.

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

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

1.15 bed & breakfast

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

1.16 bedrijf

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

1.17 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten.

1.18 beperkt kwetsbaar object

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

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.22 bijgebouw

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

1.23 bodemverstorende activiteiten

het plegen van ingrepen die de bestemming van de grond veranderen en/of waardoor het grondwaterpeil verandert of het uitvoeren van groundbewerkingen.

1.24 boorput

een put waarmee water aan de bodem kan worden onttrokken, water in de bodem kan worden gefilterd of die kan dienen als hulpmiddel om de grondwaterstand te registreren.

1.25 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.

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.27 bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw (met een hoogte van minimaal 2,1 meter en maximaal 3,6 meter), dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak

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

1.31 bouwweg

een tijdelijke weg voor bouwverkeer.

1.32 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.33 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

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

1.34 dakopbouw

een ondergeschikte opbouw van het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuisen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

1.35 detailhandel

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

1.36 dienstverlening

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

1.37 erotisch getint bedrijf

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een erotisch getint bedrijf worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, sekswinkel, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 externe veiligheid

de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

1.39 evenement

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

1.40 evenemententerrein

een voor het publiek toegankelijk terrein alwaar verrichtingen plaats vinden inzake het vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal-cultureel vlak.

1.41 gebouw

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

1.42 geluidsgevoelig object

woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen, als bedoeld in (artikel 1 van) de Wet geluidhinder.

1.43 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.44 geschakelde woning

Een geschakelde woning is een eengezinswoning waarbij de muren of muren van aanbouwen gedeeltelijk aan (aanbouwen van) andere woningen grenzen.

1.45 gestapelde woning

een woning, onderdeel uitmakende van een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en uit twee of meer bouwlagen bestaat, of waarbij (een deel van) de eerste bouwlaag van een gebouw voor andere met de betreffende bestemming in overeenstemming zijnde doeleinden wordt gebruikt;

1.46 hoofdgebouw

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

1.47 hoofdverblijf

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

1.48 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.49 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, het leggen van contacten en/of het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.50 kwetsbaar object

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

1.51 logies

het voor bepaalde tijd op zakelijke basis (kamerhuur, bedrijfsmatig) in een omgeving verblijven welke niet een woning is.

1.52 maaiveld

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

1.53 maatschappelijk

doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medisch-sociale functies, kinderopvang en culturele functies.

1.54 mantelzorg

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

1.55 netto-vloeroppervlakte

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor de genoemde functie, exclusief de hieraan ondersteunende voorzieningen (zoals keuken, uitgifteruimte, toiletten en dergelijke).

1.56 normaal onderhoud

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.57 nutsvoorziening

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.58 ondergronds bouwwerk

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

1.59 overkapping

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

1.60 patiowoningen

Een woning, waarvan de woonruimten zijn gelegen om of aansluitend aan een onbebouwde onoverdekte met wanden omsloten ruimte.

1.61 peil

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

1.62 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf.

1.63 prostitutie

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

1.64 risicovolle inrichting

Een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.65 standplaats

het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen of diensten, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraan, wagen of tafel.

1.66 twee-aaneen gebouwde woning

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

1.67 voorgevel

gevel aan de voorzijde van een huis of gebouw welke gekeerd is naar de openbare weg.

1.68 voorgevellijn

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

1.69 voortuin

tuin gelegen tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de openbare ruimte.

1.70 voorzieningen van algemeen nut

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

1.71 vrijstaande woning

Een woning die qua constructie en in visueel opzicht vrij staat.

1.72 weg

een voor het openbaar 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 parkeerterreinen.

1.73 wet/wettelijke regelingen

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

1.74 wonen

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

1.75 woning

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

1.76 zonnecollector

een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

- f. perceelontsluitingswegen;
- g. recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen (uitsluitend) gebouwen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

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

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Gebouwen ten behoeve van recreatief medegebruik

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

- a. de oppervlakte per gebouw maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen maximaal 3 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 4,50 meter mag bedragen;

- d. gebouwen op basis van een plan worden afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke inpassing en cultuurhistorische aspecten).

3.4.2 *Gebouwen ten behoeve van schuilgelegenheden*

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

- a. de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen maximaal 2,50 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 3 meter mag bedragen;
- d. aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is deze voorzieningen ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Bouwperceel' op te richten;
- e. per schuilgelegenheid ten minste 5000 m² aan gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' aanwezig is en deze oppervlakte maar één keer mag worden meegenomen in de afweging voor de omgevingsvergunning;
- f. de schuilgelegenheid wordt opgericht op een afstand van ten minste 2 en ten hoogste 10 meter van de perceelgrens;
- g. de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd is;
- h. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies, hetgeen onder andere betekent dat de schuilgelegenheid passend is in het landschap.

3.4.3 *Tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omliggende waarden en functies en mits de gronden niet zijn gelegen binnen het kwaliteitsprofiel "Ruimte voor de Rivier" zoals gegeven in Bijlage 1 van deze regels, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.2 onder b. ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen en hagelnetten, met dien verstande dat:

- a. aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is deze voorzieningen ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Bouwperceel' te kunnen oprichten;
- b. zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij de bestemming 'Agrarisch – Bouwperceel', tenzij aangetoond wordt dat dit op grond van agrarische en/of landschappelijke motieven niet mogelijk is;
- c. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond middels een bedrijfsontwikkelingsplan;
- d. omliggende waarden en functies niet onevenredig worden aangetast;
- e. de tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen na afloop van een termijn van maximaal 6 maanden worden verwijderd;
- f. in het geval de oppervlakte van tijdelijke boogkassen en tijdelijke regenkapten na ontheffing meer dan 10% van de totale teeltoppervlakte van een bedrijf uitmaakt, ook vooraf advies dient te worden ingewonnen bij de regionale kwaliteitscommissie;
- g. de hoogte van de hagelnetten ten hoogste 4 meter bedraagt;
- h. de hoogte van nadere teelt ondersteunende voorzieningen ten hoogste 2,50 meter bedraagt;
- i. er advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu;
- j. er voldaan is aan de eisen die gesteld zijn in het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals weergegeven in Bijlage 2 van deze planregels, of in ter uitwerking daarvan vastgesteld beleid.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor en/of als:

- a. plaatsing van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. manege, terras, tennisbaan of zwembad;
- c. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- d. plaatsing van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
- e. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- f. standplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g. ambachtelijke- en/of industriële doeleinden;
- h. detailhandel en groothandel, met uitzondering van verkoop van bedrijfsproducten afkomstig van het

- eigen bedrijf en in eigen beheer;
- i. transport- en/of garagedoeleinden;
- j. horecadoeleinden;
- k. containervelden;
- l. permanente of tijdelijke bewoning die geen verband houdt met de agrarische bedrijfsvoering.

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

3.6.1 Verbod

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

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

3.6.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

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

- a. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- b. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- c. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.6.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.6.1 is niet van toepassing voor:

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

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging in de bestemming 'Agrarisch - Bouwperceel'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch – Bouwperceel' ten behoeve van de vergroting van een agrarische bedrijfskavel, met dien verstande dat:

- a. de wijziging, in geval van vergroting van de agrarische bedrijfskavel, nodig is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het aangrenzende agrarische bedrijf;
- b. de wijziging nodig is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden;
- c. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke,

- cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
- d. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
 - e. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht door middel van een watertoets;
 - f. er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals weergegeven in Bijlage 2 van deze planregels;
 - g. er advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu;
 - h. de gronden niet zijn gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'.

3.7.2 *Wijziging in de bestemming 'Natuur'*

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

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

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten tot en met de categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals gegeven in Bijlage 3 van deze regels;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1, het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten tot en met de categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals aangegeven in Bijlage 3 van deze regels;

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

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

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen;
- c. detailhandel;
- d. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- e. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelijn;
- f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen,

- goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.4.2 (Zee)containers

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het permanent plaatsen van (zee)containers waarvoor een omgevingsvergunning in de zin van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. (openbare) wegen en paden;
- d. bouwwegen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal', uitsluitend een grondwal, met maximale hoogte van 2 meter;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. kunstwerken;
- j. speelvoorzieningen;
- k. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en speelvoorzieningen worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkons', balkons en overige ondergeschikte bouwdelen en op de begane grond een terras en overige ondergeschikte bouwdelen ten behoeve van de woonfunctie als bedoeld in artikel 9 toegestaan binnen het gehele aanduidingsvlak.
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter, uitgezonderd de onder b. bedoelde balkons en overige ondergeschikte bouwdelen, waarvan de maximum bouwhoogte 11 meter bedraagt;
- d. de maximum oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum hoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

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

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:
 - 1. het aanleggen of verharden van paden, terrassen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

2. het uitvoeren van grond- en bodembewerkingen zoals ophogen, ontginnen, egaliseren, bodemverlagen, afgraven, boren en heien;
 3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het vellen, rooien en/of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van de groenopstand tot gevolg kunnen hebben.
- b. het onder sub a bepaalde is niet van toepassing:
1. voor werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 2. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 3. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.
- c. de werken of werkzaamheden als bedoeld onder sub a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de levensvatbaarheid en/of de afschermende werking van de daarop aanwezige groenopstand niet onevenredig worden, of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die levensvatbaarheid en/of afscherming niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. bouwwegen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- f. straatmeubilair;
- g. speelvoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. kunstwerken;
- j. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de maximum oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m².

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 8 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Met in acht name van het bepaalde in sub b van dit lid, zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 6.2.2, voor het toestaan van het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m bedraagt.
- b. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien het belang van de N271 dit toelaat en nadat de wegbeheerder is gehoord.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 7 Water - Niet riviergebonden

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Niet riviergebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. de beheersing van de waterstand en de waterbeheersing;
- c. het behoud en herstel van natuurwaarden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. wadi's;
- g. speelvoorzieningen;
- h. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- a. het bouwen van overkappingen is niet toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken bedraagt 5 meter, gemeten vanaf het wateroppervlak.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

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

7.4.1 Verbod

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

- a. grond, bagger, specie, puin of andere zinkende stoffen te stapelen, storten of neer te leggen;
- b. ontgrondingen te verrichten;
- c. bovengrondse en ondergrondse constructies, installaties of apparatuur, vstoestellen inbegrepen, aan te brengen;

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met de daarbij behorende:

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen en overkappingen is niet toegestaan.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

8.3 Nadere eisen

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

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

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

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

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

zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

Artikel 9 Woongebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij binnen een bestemmingsvlak of gedeelte daarvan het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' is aangegeven;

met de daarbij behorende:

- b. (openbare) wegen en paden;
- c. bouwwegen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- f. tuinen en erven;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut.
- j. bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn;
 - 1. bij gestapelde woningen balkons en overige ondergeschikte bouwdelen toegestaan tot 1,5 meter diepte;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkons', balkons en overige ondergeschikte bouwdelen en op de begane grond een terras en overige ondergeschikte bouwdelen toegestaan binnen het gehele aanduidingsvlak.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Binnen een bestemmingsvlak of gedeelte daarvan mag het maximum aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' is aangegeven.
- b. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 0,5 meter uit de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' de voorgevel dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak.
- c. Uitsluitend de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
 - 1. vrijstaande woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
 - 2. twee-aaneen gebouwde woningen;
 - 3. geschakelde woningen;
 - 4. aaneengebouwde woningen;
 - 5. enkel ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan.
- d. De maximale diepte van de hoofdgebouwen bedraagt:
 - 1. 15 meter bij vrijstaande woningen;
 - 2. 12 meter bij twee-aaneen gebouwde, geschakelde en aaneengebouwde woningen;
- e. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
 - 2. bij twee-aan-een gebouwde, woningen minimaal 3 meter aan één zijde;
- f. De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 6,5 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plat dak - 1' de maximale

goothoogte 11 meter en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plat dak - 2' de maximale goothoogte 8 meter bedraagt.

- g. De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 m.
- h. In afwijking van het bepaalde onder f. en g., geldt:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dat het hoofdgebouw mag bestaan uit maximaal 3 bouwlagen met een maximum bouwhoogte van 11 meter;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' en 'specifieke bouwaanduiding - doorgang' een maximum goothoogte van 3,5 meter en een maximum bouwhoogte van 3,5 meter;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plat dak - 2' een maximum bouwhoogte van 8 meter.
- i. Woningen dienen te worden afgedekt met een kap, platte daken zijn niet toegestaan, uitgezonderd woningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - plat dak - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - plat dak - 2' die uitgevoerd moeten worden met een plat dak.
- j. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging', zijn uitsluitend bergingen ten behoeve van gestapelde woningen toegestaan als bedoeld in 9.2.2 sub c onder 5.
- k. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - doorgang', is per aanduidingsvlak één doorgang toegestaan als verbinding tussen gestapelde woningen als bedoeld in 9.2.2 sub c onder 5 en bijbehorende bergingen als bedoeld in 9.2.2 sub j, met een maximum breedte van 3 meter.

9.2.3 *Bijgebouwen en overkappingen*

- a. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de maximum goothoogte bedraagt 3,30 meter;
 - 2. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,50 meter;
 - 3. de maximum gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt:

<i>totale oppervlakte per bouwperceel</i>	<i>maximum gezamenlijke oppervlakte</i>
tot 250 m ²	70 m ²
van 250 tot 500 m ²	80 m ²
van 500 tot 750 m ²	90 m ²
van 750 tot 1.000 m ²	100 m ²
van 1.000 m ² en meer	130 m ²

- b. het bepaalde onder 9.2.3 onder a is niet van toepassing op het bouwen van:
 - 1. bergingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging', mits deze bergingen voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2.2 sub h onder 2 en artikel 9.2.2 sub j;
 - 2. doorgangen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - doorgang', mits deze doorgangen voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2.2 sub h onder 2 en artikel 9.2.2 onder k.

9.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

9.2.5 *Minimale geluidwering*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minimale geluidwering' dienen de gevel(s) van woningen die zijn gericht naar de bedrijfspercelen aan de Leppingtonstraat en de gevel(s) gericht naar de Sportveldstraat, evenals eventuele tussenliggende zijgevels van woningen, te worden uitgevoerd met een geluidwering van ten minste 25 dB(A).

9.3 Nadere eisen

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

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

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 *Overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 9.2.1 sub a voor het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, ten behoeve van de bouw van portalen, entrees en erkers, mits de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt, de hoogte maximaal 3 meter bedraagt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

9.4.2 *Afwijken maximale diepte hoofdgebouw*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu ter plaatse, de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 9.2.2 sub d voor het toestaan van een grotere maximale diepte van hoofdgebouwen voor wat betreft de eerste bouwlaag, met dien verstande dat een minimale afstand van 5 meter tot de achtererfgrens dient te worden aangehouden.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 *Aan huis gebonden beroepen*

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

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- e. het oppervlak dat voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- f. de uitoefening van huis gebonden beroepen is alleen toegestaan in de tussen de voor- en achtergevellijn gelegen bebouwing.

9.5.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

- k. parkeren in de voortuin.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Aan huis gebonden beroepen in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu ter plaatse, de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 9.5.1 sub f en 9.5.2 sub c voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn, onder de volgende voorwaarden:

- a. het oppervlak van de aanwezige bebouwing gelegen achter de achtergevellijn, dat gebruikt wordt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- c. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

9.6.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 9.5.2 sub d voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, onder de volgende voorwaarden:

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

9.6.3 Mantelzorg

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonende en bedrijven kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 9.5.2 sub a, sub b en sub e voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

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

9.6.4 Parkeren in de voortuin

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 9.5.2 sub k voor het gebruik van de voortuin voor parkeren, met dien verstande dat:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

11.1.1 Ondergrondse werken

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

11.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van rioolwaterbuffers, afvalcontainers en grafkelders die ook buiten het bouwvlak mogen worden opgericht;
- c. zowel onder bestaande bebouwing als buiten bestaande bebouwing zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan, evenwel met inachtnaam van het gestelde onder 11.1.2 sub b;
- d. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad per bouwperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in (artikel bijgebouwen regeling woonbestemming) in acht wordt genomen;
 - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- e. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als de ondergrondse bouwwerken zich buiten de bestaande bebouwing bevinden, dit met uitzondering van ondergrondse afvalcontainers.

11.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning af laten wijken van het bepaalde in 11.1.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

11.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

11.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

11.3.1 Maximale maatvoering

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

11.3.2 Minimale maatvoering

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

11.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 11.3.1 en 11.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 9 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 milieuzone - roerdalslenk 2

13.1.1 Verbodsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 2' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten, welke dieper reikt dan 30 meter beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

13.1.2 Uitzonderingen

De in artikel 13.1.1 onder a. en b. gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

13.1.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen voor het afwijken van:

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

14.2 Bed & Breakfast

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

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

14.3 Kleine bouwwerken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor:

Het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van algemeen nut en religieuze doeleinden, zoalsabri's, wachthuizen, transformatorhuizen, schakelhuizen, (ondergrondse) afvalcontainers, gemaalgebouwen, telefooncellen, monumenten, kapellen, wegkruizen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:

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

14.4 Afwijken ter voorkoming beperking meest doelmatige gebruik

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

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Nadere eisen

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

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

15.2 Omgevingsvergunning

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

15.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 16 Overige regels

16.1 Regeling omtrent parkeren en laden en lossen

16.1.1 Parkeren

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of bewoning van het gebouw, dan wel bestemmingsvlak, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. Dit alles ter beoordeling van de gemeente, waarbij de gemeente toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke parkeerbeleid (zijnde thans "Nota parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw" zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Maasgouw op 3 februari 2011).

16.1.2 Laden en Lossen

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

16.1.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 16.1.1 en 16.1.2:

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

16.2 Andere wettelijke regelingen

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

16.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in Artikel 12 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 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. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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 in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

17.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023'.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Kwaliteitsprofiel Ruimte voor de rivier

Kaart 3.1 Kwaliteitsprofielen

Legenda

- Winterbed binnen profiel stedelijke dynamiek
- Ruimte voor de rivier
- Stedelijke dynamiek
- Waardevol regionaal landschap
- Intensieve hart
- Rijksbufferzone
- Kern met vastgestelde contour
- ★ Kern met vastgestelde contour, aan te passen vanwege regionale opvangfunctie
- Kern, contour nog te bepalen
- Kern, contour nog te bepalen, met regionale opvangfunctie
- ◇ Kern met bijzondere functie
- Economisch kerngebied buiten het profiel stedelijke dynamiek

0 5 km
schaal: 1:350.000

©Provincie Limburg afdeling Geo-informatie en Vastgoed
Top. ondergrond ©Topografische Dienst Kadaster ©Eurosense Breda



Bijlage 2 Limburgs Kwaliteitsmenu

3.1.4

MODULE 4: UITBREIDING, NIEUWVESTIGING OF VERPLAATSING AGRARISCH BEDRIJF

Definitie

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

De agrarische sector maakt al sinds mensenheugenis onderdeel uit van het Nederlandse landschap en heeft grote delen van ons landschap gevormd. De gemeente Maasgouw wenst een goed woon- en leefklimaat in combinatie met het behouden van de bestaande agrarische bedrijvigheid. Om dit zo goed mogelijk te kunnen bewerkstelligen heeft de gemeente de ambitie om voor de ontwikkelingen in de agrarische sector maatwerk te leveren.

De wens om te groeien kan op gespannen voet staan met de wens om de kwaliteit van het bestaande landschap te behouden. Met name grootschalige bedrijven kunnen een inbreuk op het landschap vormen.

Om zowel de ontwikkeling van landbouwbedrijven te blijven faciliteren alsook de kwaliteit van het landschap te verbeteren, worden landschappelijke maatregelen en eventueel verdergaande kwaliteitsverbeterende maatregelen gevraagd van agrarische bedrijven die willen uitbreiden of nieuwvestigen. Deze module is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen e.d.

Ten aanzien van de wenselijkheid van de uitbreiding, nieuwvestiging of verplaatsing van een agrarisch bedrijf wordt (onder meer) verwezen naar de Structuurvisie Maasgouw 2030.

De module is niet van toepassing op verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bouwblok naar een ander agrarisch bouwblok, tenzij bij de verplaatsing sprake is van uitbreiding van het agrarisch bedrijf. Het GKM is ook van toepassing voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken binnen een vigerende agrarische bouwkaai voor wat betreft de aspecten inpassing van nieuwe bebouwing en het treffen van infiltratie- dan wel retentievoorzieningen.

Bij verplaatsing zal de oppervlakte van de bouwrechten van het weg te bestemmen bestaande agrarische bouwblok in mindering kunnen worden gebracht als GKM-compensatie bij de compensatieplicht van het nieuwe agrarische bouwblok.

Uitbreiding is alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de uitbreiding en de waarde van de omgeving.

Als basis geldt voor elke uitbreiding met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische bedrijven dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

In geval van een ontwikkeling in gebieden met méér dan alleen agrarische waarde volgens het bestemmingsplan (landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarde) geldt naast de basis ook een aanvullende kwaliteitsverbetering. Onderdeel van deze kwaliteitsverbetering is sloop van bebouwing, aanleg van nieuwe natuur of landschap en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen. Indien aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen aan de orde zijn, dient in ieder geval de volledige kavel te worden ingepast (bij het basispakket hoeft alleen de uitbreiding ingepast te worden).

Het kleinschalig kamperen (kamperen bij de boer) is onderdeel van het verbrede agrarische bedrijf. Het vindt plaats op of aansluitend aan de bouwkvavel. De inpassing en eventuele aanvullende maatregelen dienen te voldoen aan de regeling voor agrarische bedrijven.

De inpassingen en kwaliteitsbijdrage zijn in hoge mate maatwerk. De aard, grootte en vorm van de ontwikkeling tezamen met de waarden van de omgeving zijn hierin leidend. Het is in deze module wenselijk om de ontwikkelingen en kwaliteitsverbeterende maatregelen zo veel mogelijk op de ontwikkelingslocatie te koppelen aan de effecten van de betreffende uitbreiding van het agrarisch bedrijf.

De maatregelen vinden op het bedrijf zelf plaats of in de directe omgeving. Wanneer het niet mogelijk, of beleidsmatig niet wenselijk, is om de voorzieningen ter plekke uit te voeren kan dit ook elders gebeuren. Eventueel kan als laatste mogelijkheid ook een bijdrage in de kwaliteitsvoorziening worden gestort, waarbij de geldelijke waarde van de gebruikelijke inpassing van het bouwkvavel gebruikt wordt als bijdrage aan het fonds. We verwijzen hierbij naar het voorbeeldenboek (op www.limburg.nl).

Het beleid is van toepassing op het buitengebied van de gemeente Maasgouw en binnen de perspectieven P2 (provinciale ontwikkelingszone groen), P3 (veerkrachtig watersysteem) en stedelijke ontwikkelingszone (P8) binnen de begrenzing stedelijke dynamiek.

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES		
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	MISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-										
014	016	0										
014	016	1	30	10	50	10	50	3.1	2	G	1	
014	016	2	30	10	30	10	30	2	1	G	1	
014	016	3	30	10	50	10	50	3.1	2	G	1	
014	016	4	30	10	30	10	30	2	1	G	1	
0142	0162	Kl-lations	30	10	30	0	30	2	1	G	1	
02	02	-										
02	02	-										
020	021, 022, 024	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW	10	10	50	0	50	3.1	1	G	1	
05	03	Bosbouwbedrijven										
05	03	-										
0501.2	0312	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0502	032	Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	1	G	1	
0502	032	0										
0502	032	0										
0502	032	2	50	0	50	0	50	3.1	1	G	1	
10	08	-										
15	10, 11	-										
151	101, 102	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101	0										
151	101	5	50	0	50	30	50	3.1	1	G	1	
151	101	6	30	0	50	10	50	3.1	1	G	1	
151	101, 102	7	50	0	50	10	50	3.1	1	G	1	
151	108	vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2	G	1	
152	102	0										
152	102	6	50	10	30	10	50	3.1	1	G	1	
1552	1052	2	10	0	30	0	30	2	1	G	1	
1581	1071	0										
1581	1071	1	30	10	30	10	30	2	1	G	1	
1584	1082.1	3	30	10	30	10	30	2	1	G	1	
1584	1082.1	6	30	10	30	10	30	2	1	G	1	
1585	1073	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2	G	2	

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN[illegible]

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-1993		SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
				nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	MSUEEL	BODEM	LUCHT
25	22	-			VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0			Loopvloerbetonbedrijven:										
2512	221102	1			- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
252	222	0			Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	3			- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-													
26	23	-			VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
2615	231	0			Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0			Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1			- vermogen elektrische ovens ideaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
267	237	0			Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	2			- zonder breken, zeven en drogen; p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681	2381	0			Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50	3.1	1 G	2		
28	25	-			VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
28	25, 31	B1			Smederijen, lasinrichtingen, bankwerketuigen e.d. p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	D	1 G	2	B	
284	255, 331	0			Metalopervakkebehandelingsbedrijven:										
2851	2561, 3311	2			Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200m2	10	30	50	10	50	D	1 G	2	B	
2852	2562, 3311	B			Overige metaalvabrikanten n.e.g., in pandig, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	-													
29	27, 28, 33	-			VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A			Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
30	26, 28, 33	-													
31	26, 27, 33	-													
31	26, 27, 33	-			VERVAARDIGING VAN OVER ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293	-			Elektrische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-													
32	26, 33	-													
32	26, 33	-			VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 lm	261, 263, 264, 331	-			Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparaat e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50	D	2 G	1	B	
323	331	-													
3210	2612	-			Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	MISUEEL	LUCHT
33	26, 32, 33	-									
33	26, 32, 33	A	30	0	30	0	30	2	1 G	1	
34	29	-									
35	30	-									
351	301, 3315	0									
351	301, 3315	1	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1 B	
36	31	-									
36	31	-									
361	6524	2	0	10	10	0	10	1	1 P	1	
362	321		30	10	10	10	30	2	1 G	1 B	
363	322		30	10	30	10	30	2	2 G	2	
364	323		30	10	50	30	50	3.1	2 G	2	
365	324		30	10	50	30	50	3.1	2 G	2	
3663.1	32691		0	30	30	0	30	2	1 P	1	
3663.2	32699		30	10	50	30	50	3.1	2 G	2	
45	41, 42, 43	-									
45	41, 42, 43	1	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1 B	
45	41, 42, 43	2	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1 B	
45	41, 42, 43	3	0	10	30	10	30	2	1 G	1 B	
50	45, 47	-									
5020.4	45204	B	0	0	10	10	10	1	1 G	1	
5020.5	45205		10	0	30	0	30	2	3 P	1	
51	46	-									
5122	4622		10	10	30	0	30	2	2 G	1	
5124	4624		50	0	30	0	50	3.1	2 G	1	
5134	4634		0	0	30	0	30	2	2 G	1	
5135	4635		10	0	30	0	30	2	2 G	1	
5136	4636		10	10	30	0	30	2	2 G	1	
5137	4637		30	10	30	0	30	2	2 G	1	
5138	4638, 4639		10	10	30	10	30	2	2 G	1	
5139											
514	464, 46733		10	10	30	10	30	2	2 G	1	
5151.1	46711	0									
5151.1	46711	1	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2	

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	MISUEEL	BODEM	LUCHT
-	-	nummer										
5153	4673	0 Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1 F algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2 F algemeen: b.o. ≤ 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4 Zand en grind:										
5153.4	46735	6 F algemeen: b.o. ≤ 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0 Grth in izer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1 algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2 F algemeen: b.o. ≤ 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5156	4676	Grth in overige intermediäre goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157.2/3	4677	1 F overige groothandel in afval en schroot: b.o. ≤ 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0 Grth in machines en apparaten:										
518	466	2 F overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466.469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbeoedigheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-										
52	47	-										
5261	4791	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
55	55	Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
55	55	-										
5552	562	LOGIES- MAALTJUDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	562	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-										
60	49	-										
6022	493	VERVOER OVER LAND										
6022	493	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6024	494	1 F Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. ≤ 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
63	52	-										
63	52	-										
6311.2	52242	DIENTSYLERENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	0 Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
64	64	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
64	64	-										
64	53	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531.532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
71	77	-										
71	77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE										
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712.7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50	3.1	2 G	1		

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN[illegible]