



Bestemmingsplan

- Regels -

Colmont 1 te Voerendaal

Gemeente Voerendaal



Bestemmingsplan

Colmont 1 te Voerendaal

Gemeente Voerendaal

Onderdeel: Regels

IDN-nummer: NL.IMRO.0986.BPColmont1-ON01

Opdrachtgever:

Opsteller:

Status: ontwerp

Datum:

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	15
Artikel 4	Waarde - Archeologie	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 6	Algemene bouwregels	28
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 11	Algemene procedureregels	33
Artikel 12	Overige regels	34
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 13	Overgangsrecht	35
Artikel 14	Slotregel	36

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Colmont 1 te Voerendaal' met identificatienummer NL.IMRO.0986.BPColmont1-ON01 van de gemeente Voerendaal;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 *aanbouw:*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt.

1.4 *aanduiding:*

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

1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 *aan huis gebonden bedrijf:*

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder dient in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten).

1.7 *aan huis gebonden beroep:*

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis gebonden beroep worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (bijvoorbeeld kapper, schoonheidsspecialist(e), nagelstudio, atelier). Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in verband met het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie en seksinrichting.

1.8 *agrarisch gebruik:*

het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.9 *agrarisch bedrijf:*

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt en boomkwekerijen daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, waaronder mede wordt verstaan een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal. In dit wijzigingsplan wordt hieronder tevens begrepen (ruimte voor) ontvangst van bezoekers, open dagen, verkoop van eigen producten, demonstraties, educatie, zulks ten dienste van en behorende bij de agrarische hoofdfunctie.

1.10 ambacht(elijk):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.11 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 het verleden.

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de omvang aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.14 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 gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.15 bedrijfsgebouw:

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

1.16 bedrijfsvloeroppervlak:

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.17 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein.

1.18 begane grond:

een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.19 bestand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 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.

1.23 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback, met een maximale hoogte van 3,30 m.

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 burgemeester en wethouders:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voerendaal, alsmede elk ander bevoegd gezag ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.31 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.32 cultuurhistorische waarde:

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

1.33 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.34 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.

1.35 *evenement:*

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.36 *gebouw:*

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

1.37 *gelijke hoogte:*

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt).

1.38 *gevellijn:*

een als zodanig op de verbeelding aangegeven gevellijn, die tevens functioneert als lijn waarnaar het hoofdgebouw met de voorgevel moet zijn gekeerd, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in deze regels.

1.39 *hoofdgebouw:*

een of meer panden, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.40 *hoofdverblijf:*

het binnen een periode van een jaar, al dan niet in een aaneengesloten periode, langer dan 6 maanden bewonen van een appartement;

1.41 *horeca:*

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies, uitgezonderd discotheken en danscafés.

1.42 *intensieve veehouderij:*

het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt bedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders of een combinatie daarvan.

1.43 *kampeermiddel:*

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren; 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.

1.44 *kantoor:*

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden.

1.45 landbouwproducten:

Plantaardige opbrengsten van eigen bodem alsmede de plantaardige producten in eerste lijn van opslag/bewerking, welke met de opbrengsten van eigen bodem rechtsreeks verband houden, zoals aardappelen, uien, bieten, overige knolgewassen, granen, ruwvoer, hooi, stro etc.

1.46 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.

1.47 lichte horeca:

een horeca-activiteit die geheel of in overwegende mate is gericht op het voor gebruik ter plaatse van alcoholvrije en/of zwak-alcoholische dranken en/of bereide kleine etenswaren. Hieronder wordt in ieder geval begrepen een koffie- of theehuis, patisserie, tearoom.

1.48 loonbedrijf:

een bedrijf, waarbinnen en van waaruit met behulp van verplaatsbare landbouwwerktuigen of –apparatuur arbeid wordt verricht ten productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van derden dan wel waarbinnen en van waaruit werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van die landbouwwerktuigen of –apparatuur plaatsvinden.

1.49 maatschappelijk:

doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccomodaties, medische-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies.

1.50 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.51 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.52 mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.53 monumenten:

alle bouwwerken conform artikel 6 Monumentenwet.

1.54 onderbouw:

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

1.55 onderkomens:

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

1.56 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.57 openbare nutsvoorziening:

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.58 peil:

1. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.59 permanente bewoning:

bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

1.60 recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.61 recreatief medegebruik:

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

1.62 recreatiewoning/-appartement:

een (deel van een) gebouw, dat bestemd is voor recreatief verblijf door personen, die hun hoofdverblijf elders hebben en dat gedurende het hele jaar wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen.

1.63 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.64 schuilgelegenheid:

een bouwwerk dat aan dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij de dieren vrij in en uit kunnen lopen.

1.65 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.66 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.67 verblijfsrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat en waarbij de voorzieningen worden gebruikt door (groepen van) personen die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben. Hieronder wordt in ieder geval begrepen een vakantiewoning, vakantieappartement, bed & breakfast en een groepsaccommodatie.

1.68 verdieping:

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.69 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.70 voorgevelrooilijn:

de op de verbeelding aangegeven figuur 'gevellijn' of, bij het ontbreken van dat figuur op een bouwperceel, de denkbeeldige lijn die wordt gevormd door de naar de openbare weg gekeerde grenzen van de aanduiding 'bouwvlak', doorlopend tot de zijdelingse grenzen van het betreffende bouwperceel.

1.71 vrijkomende agrarische bebouwing:

- a. agrarische gebouwen, binnen een agrarische bouwkael, die niet meer als zodanig in gebruik zijn. Van een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw is sprake als een gebouw minimaal drie jaar voor een agrarische functie in gebruik is geweest. Alleen de (bedrijfs-)woning en de voormalige bedrijfsgebouwen op het erf komen in aanmerking voor een nieuwe functie. Overige bouwwerken, zoals mestopslagplaatsen en sleuf-, plaat- en torensilos vallen hier niet onder. Indien deze bouwwerken overbodig zijn, is sloop wenselijk;
- b. beeldbepalende panden met een woonbestemming waar, vanwege een eerdere agrarische functie of bestemming veel opstallen aanwezig zijn.

1.72 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.73 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.

1.74 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.75 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.76 *zolder:*

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.1.2 het bedrijfsvloeroppervlak:

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

2.1.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.7 de lengte en breedte van een bouwwerk:

horizontaal tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.1.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.1.9 het verkoopvloeroppervlak:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor de detailhandelsactiviteiten.

2.1.10 uitzondering:

De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, erkers, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen, balustrades en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen mits de bestemmingsgrens, de gevel (zijnde voor-, zij- of achtergevel) van het hoofdgebouw of de aangegeven gevellijn met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden.

2.2 Uitzondering wijze van meten

De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, erkers, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen, balustrades en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen mits de bestemmingsgrens, de gevel (zijnde voor-, zij- of achtergevel) van het hoofdgebouw of de aangegeven gevellijn met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving:

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven, met dien verstande dat;
 1. glastuinbouwbedrijven niet zijn toegestaan;
 2. ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - dierenverblijf' het huisvesten van dieren niet is toegestaan;
 - b. in pandige stalling van kampeermiddelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
 - c. intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is het toegestaan om dieren te houden welke vallen onder de begripsomschrijving 'intensieve veehouderij';
 - d. opslag van landbouwproducten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - opslag landbouwproducten' uitsluitend opslag van landbouwproducten mag plaatsvinden. Ter plaatse van deze aanduiding mogen derhalve geen andere activiteiten plaatsvinden.
- met daaraan ondergeschikt:
1. aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.3;
 2. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 3. landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - landschappelijke inpassing' overeenkomstig het landschapsplan opgenomen als Bijlage 2 bij deze regels;
 4. wonen in een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 12.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. bedrijfswoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend 1 bedrijfswoning mag worden opgericht;
- c. de daar bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan;
- b. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
- d. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte';

- f. gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, met een dakhelling van minimaal 12° en maximaal 45°, dan wel dezelfde dakhelling als de kap van de bestaande bebouwing als die wordt verbouwd of daarop wordt aangesloten;
- g. de inhoud van de bedrijfswoning mag minimaal 250 m³ en maximaal 750 m³ bedragen.

3.2.3 Overige regels:

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 15 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1 meter mag bedragen en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 meter mag bedragen.

3.2.4 Landschappelijke inpassing

- a. De landschappelijke inpassing op de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' moet binnen een termijn van twee jaar na de het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan zijn aangelegd overeenkomstig het inpassingsplan en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.
- b. Onder inpassingsplan wordt in deze planregels verstaan de 'Landschappelijke inpassing Colmont 1 Ubachsberg'; projectnummer M 10216.07; gedateerd 18-11-2013, aanpassing 20-09-2016, opgesteld door J. Steenbakkers, Aelmans ROM (Bijlage 2 bij de regels).

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen:

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. verbetering van de gebiedskwaliteit;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.3.2 ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak waarbij de grenzen van het bouwvlak worden overschreden, mits:

- a. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;
- b. het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
- d. het stedenbouwkundig beeld en de landschappelijke inpassing niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

3.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van hogere goot- of bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.3.2 sub e en f ten behoeve van een hogere goot- of bouwhoogte, mits:

- a. dit ter plaatse bedrijfstechnisch noodzakelijk is en/of aansluit op bestaande bebouwing;
- b. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;
- c. het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast; het stedenbouwkundig beeld en de landschappelijke inpassing niet onevenredig nadelig worden beïnvloed;

De onder 3.4.2 genoemde afwijkingsbevoegdheid mag niet worden toegepast ter plaatse waar op de verbeelding de aanduiding met een maximale goothoogte van 4 meter is opgenomen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden en bouwwerken conform de functies als genoemd in artikel 3.1 onder a., voor zover dit niet betreft het bestaande gebruik, is uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 3.1 onder 3 en conform het inrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, is uitgevoerd, voorts duurzaam in stand wordt gehouden en wordt onderhouden.

3.5.2 Verboden gebruik

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

- a. woondoeleinden, anders dan in een bedrijfswoning en de daar bijbehorende bouwwerken;
- b. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen toegelaten krachtens artikel 3.5.3;
- c. niet-agrarische ambachtelijke en/of industriële doeleinden, waaronder mede wordt begrepen het plegen van onderhoud aan machines/werktuigen en/of caravans van derden; waaronder mede wordt begrepen het doen uitvoeren van onderhoud aan trekkers/werktuigen die niet zijn opgenomen op de 'Lijst van te stallen en te gebruiken trekkers en werktuigen te Colmont 1 Voerendaal'; welke als bijlage 2 bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan is gevoegd. Aanpassingen en/of toevoegingen aan deze lijst zijn toegestaan; doch dienen vooraf te worden gemeld bij het college van burgemeester en wethouders.
- d. het uitoefenen van een loonbedrijf of daaruit voortvloeiende agrarische loonwerkzaamheden voor derden;
- e. het stallen en/of gebruiken van machines of werktuigen welke niet voorkomen op de 'Lijst van te stallen en te gebruiken trekkers en werktuigen te Colmont 1 Voerendaal'; welke als bijlage 2 bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan is gevoegd. Aanpassingen en/of toevoegingen aan deze lijst zijn toegestaan; doch dienen vooraf te worden gemeld bij het college van burgemeester en wethouders.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - opslag landbouwproducten' mag geen op- en overslag van landbouwproducten van derden plaatsvinden en de ruimte ter plaatse van deze aanduiding mag in elk geval niet dienen als machinestalling en werkplaats;
- g. detailhandel, anders dan in de vorm van boerderijverkoop ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het toegestane gebruik, waarbij de vloeroppervlakte voor de boerderijverkoop ten hoogste 50 m² mag bedragen;
- h. groothandel, anders dan ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het toegestane gebruik;
- i. recreatie, anders dan ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het toegestane gebruik;
- j. verblijfsrecreatie, anders dan toegestaan op basis van artikel 3.1;

- k. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', waar uitsluitend de inpandige stalling van maximaal 25 kampeermiddelen is toegestaan;
- l. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- m. De opslag van mest(stoffen) van derden;
- n. buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen), behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en behoudens de opslag van hooibalen tot een maximum hoogte van 3 meter;
- o. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding –landschappelijke inpassing', voor zover gelegen direct aansluitend aan de achtererven van aangrenzende woningen, geen ander gebruik mag plaatsvinden dan uitsluitend ten behoeve van de overeengekomen landschappelijke inpassing.

3.5.3 Aan huis gebonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis gebonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw;
- b. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 60 m² als zodanig mag worden gebruikt;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

3.5.4 Huisvesting ten behoeve van mantelzorg en rustende boer

In de bedrijfswoning en eventuele aanbouwen is huisvesting ten behoeve van mantelzorg en de rustende boer toegestaan, mits:

- a. dit niet leidt tot het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning;
- b. er een inpandige verbinding is tussen de hoofd woning en het gedeelte dat voor mantelzorg of door de rustende boer wordt benut;
- c. zodra de noodzaak is komen te vervallen, de mantelzorg of de huisvesting van de rustende boer wordt beëindigd.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van huisvestingseizoenarbeiders

Burgemeester en Wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 onder k ten behoeve van het toestaan van huisvesting van tijdelijke werknemers, mits:

- a. het betreft de huisvesting van werknemers die tijdelijk bij het desbetreffende bedrijf werkzaam zijn;
- b. de huisvesting uitsluitend binnen de bestaande bebouwing of in tijdelijke woonunits mag worden gerealiseerd;
- c. op het moment dat de noodzaak voor de huisvesting van tijdelijke werknemers niet meer aanwezig is, de huisvestingsmogelijkheden worden ontmanteld, dan wel de woonunits worden verwijderd;
- d. in het geval in de behoefte aan huisvesting wordt voorzien door de plaatsing van woonunits, deze landschappelijk ingepast worden;
- e. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu in de te realiseren huisvesting gegarandeerd kan worden;

- f. de huisvesting geen hinder of belemmeringen veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
- g. de huisvesting niet tot onevenredige verkeers-/parkeeroverlast leidt;
- h. per agrarisch bedrijf voorzien mag worden in de huisvesting van ten hoogste 20 tijdelijke werknemers.

3.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kleinschaligkamperen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.2, ten behoeve van kleinschalig kamperen en/of daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

- a. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;
 - b. de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten van een aangrenzend functionerend agrarisch bedrijf;
 - c. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
 - d. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 - e. kamperen alleen plaatsvindt tijdens het kampeerseizoen;
 - f. buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
 - g. in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien;
 - h. de afstand tot bestaande kampeerterreinen en campings ten minste 500 m bedraagt;
 - i. de afstand tot de erfgrans van naastgelegen woningen tenminste 50 m bedraagt;
 - j. het kampeerterrein landschappelijk wordt ingepast in de omgeving, overeenkomstig de op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek;
 - k. bij beëindiging van het agrarisch bedrijf het kleinschalig kamperen wordt beëindigd,
- met dien verstande dat:
- 1. bij de afwijking het voor het kleinschalig kamperen te gebruiken perceelsgedeelte en het daarop te realiseren maximum aantal kampeerplaatsen worden vastgelegd;
 - 2. maximaal 15 standplaatsen per locatie aanwezig mogen zijn; op de standplaatsen mogen geen chalets, trekkershutten of stacaravans worden geplaatst;
 - 3. sanitaire voorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

3.6.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een minicamping

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.2, ten behoeve van een minicamping, mits:

- a. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;
 - b. de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten van een aangrenzend functionerend agrarisch bedrijf;
 - c. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
 - d. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 - e. kamperen alleen plaatsvindt tijdens het kampeerseizoen;
 - f. buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen op de minicamping aanwezig zijn;
 - g. in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien;
 - h. de afstand tot bestaande kampeerterreinen en campings ten minste 500 meter bedraagt;
 - i. de afstand tot de erfgrans van naastgelegen woningen tenminste 50 meter bedraagt;
 - j. de minicamping landschappelijk wordt ingepast in de omgeving, overeenkomstig de op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek,
- met dien verstande dat:
- 1. bij de afwijking het voor de minicamping te gebruiken perceelsgedeelte en het daarop te realiseren maximum aantal kampeerplaatsen worden vastgelegd;
 - 2. maximaal 40 standplaatsen per locatie aanwezig mogen zijn; op de standplaatsen mogen geen chalets, trekkershutten of stacaravans worden geplaatst;
 - 3. sanitaire voorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

3.6.4 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bed & breakfast/logiesaan huis

Burgemeester en Wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.2 ten behoeve van het exploiteren van een bed and breakfast, logies aan huis en/of daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

- a. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;
- b. de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- c. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- d. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeers-/parkeeroverlast leiden;
- e. de bed and breakfast/logies aan huis kan worden ingepast binnen de bestaande bebouwing van de bedrijfswoning, die beschikt over een inhoud van ten minste 750 m³;
- f. de bed and breakfast/logies aan huis door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning.

met dien verstande dat:

1. ten hoogste 8 slaappleatsen per bed and breakfast/logies aan huis mogen worden gerealiseerd.

3.6.5 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van recreatiewoningen/-appartementen

Burgemeester en Wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.2 ten behoeve van de bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen/-appartementen en/of daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

- a. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;
- b. de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- c. de activiteiten binnen de bestaande bouwmassa kunnen worden uitgevoerd;
- d. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- e. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeers-/parkeeroverlast leiden,

met dien verstande, dat:

1. de vloeroppervlakte van een recreatiewoning/-appartement ten hoogste 80 m² mag bedragen;
2. ten hoogste 3 recreatiewoningen/-appartementen per agrarisch bedrijf mogen worden gerealiseerd.

3.6.6 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een groepsaccommodatie

Burgemeester en Wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.2 ten behoeve van het exploiteren van een groepsaccommodatie en/of daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

- a. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;
- b. de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- c. de activiteiten binnen de bestaande bouwmassa kunnen worden uitgevoerd;
- d. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- e. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeers-/parkeeroverlast leiden,

met dien verstande, dat:

1. het vloeroppervlak per groepsaccommodatie maximaal 250 m² mag bedragen;
2. ten hoogste 1 groepsaccommodatie per agrarisch bedrijf mag worden gerealiseerd.

3.6.7 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van zorg, dagrecreatie en culturele activiteiten

Burgemeester en Wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.2 ten behoeve van:

- a. het bieden van werk en dagverzorging aan hulpbehoevende mensen;
- b. lichte horeca;
- c. culturele activiteiten zoals natuurcursussen en exposities;

en/of daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

- 1. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;
- 2. de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten; de activiteiten binnen de bestaande bouwmassa kunnen worden uitgevoerd;
- 3. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- 4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeers-/parkeeroverlast leiden;
- 5. de dagrecreatieve en ondergeschikte horeca-activiteiten kleinschalig zijn en ten dienste staan van extensieve recreatie in het buitengebied c.q. ondersteunend zijn aan wandel- en fietsroutes.

3.6.8 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het stallen van kampeermiddelen en/of de opslag van materialen

Burgemeester en Wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.2 ten behoeve van het toestaan van het stallen van kampeermiddelen dan wel ten behoeve van de opslag van materialen, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik, mits:

- a. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;
- b. stalling en/of opslag plaatsvindt in bestaande gesloten gebouwen.

3.6.9 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.2 onder b ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning inclusief de daarbij behorende bouwwerken tot een maximum van 60 m² als zodanig mag worden gebruikt;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- d. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
- e. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. uitsluitend activiteiten vergelijkbaar met bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 2 van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009) zijn toegestaan;
- g. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
- h. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

3.6.10 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van uitoefening aan huis gebonden beroep in bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.3 onder a ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep in een bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. in totaal maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw inclusief de daarbij

- behorende bouwwerken tot een maximum van 60 m² als zodanig mag worden gebruikt;
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
 - c. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
 - d. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
 - e. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
 - f. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen;
- b. de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde;

zoals deze monumenten, vindplaatsen en verwachtingswaarden zijn aangeduid op de kaart 'Archeologie' opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels.

4.1.2

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 12.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,40 meter reiken, of;
- c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

4.2.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 4.2.1 is niet van toepassing indien het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de kaart 'Archeologie' opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, niet zijnde een archeologisch monument, en waarbij die verstoring plaatsvindt:

- a. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 10.000 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- b. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- c. in een gebied met een hoge archeologische waarde in een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1, voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien naar het oordeel van het bevoegde gezag:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch (voor)onderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden;
- c. op basis van een archeologisch (voor)onderzoek blijkt dat mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologisch resten in de bodem, of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

4.3.2 Voorschriften aan omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 4.3.1 onder c, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor waardevolle elementen in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van een archeologisch (vervolg)onderzoek waaronder mede wordt verstaan het doen van een opgraving;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien het bepaalde onder c, van toepassing is: een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,40 meter;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van (scherpe) voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het verlagen of het verhogen van het waterpeil.

4.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in artikel 4.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. in het kader van normaal onderhoud en beheer;
- b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd;

- c. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 4.2 van toepassing is;
- d. die ten dienste van archeologische onderzoek worden uitgevoerd;
- e. die plaatsvinden in een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de kaart 'Archeologie' opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, niet zijnde een archeologisch monument, en waarbij die verstoring plaatsvindt:
 - 1. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
 - 2. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
 - 3. in een gebied met een hoge archeologische waarde in een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

4.4.3 Voorschriften aan vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 4.4.1, ter bescherming en behoud van archeologische waarden, de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor waardevolle elementen in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van een archeologisch (vervolg)onderzoek waaronder mede wordt verstaan het doen van een opgraving;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien het bepaalde onder c, van toepassing is: een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen nadat nieuw gemeentelijk archeologisch beleid is vastgesteld in die zin dat de kaart in Bijlage 3 bij deze regels kan worden geactualiseerd en het bijbehorend toetsingskader kan worden aangepast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Maximale bouwhoogte

De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 4,00 meter hoger zijn dan de maximaal toegestane goothoogte van het betreffende gebouw. Dit geldt niet voor torenspitsen; hier is de bestaande toestand maatgevend.

6.2 Dakhelling

- a. De dakhelling van een hoofdgebouw moet minimaal 15° bedragen.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a, ten behoeve van het afdekken van een hoofdgebouw met een dak met een andere dakhelling, indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

6.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn;
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4 meter onder peil bedragen.

6.4 Archeologische vondsten

Voor zover gronden niet zijn voorzien van de bestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen burgemeester en wethouders in het belang van de archeologische monumentenzorg voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen met betrekking tot de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van (bouw)werkzaamheden, ten aanzien van:

- a. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van een opgraving;
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
- e. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Wro-zone - rode contour

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - rode contour' geldt de regeling, zoals opgenomen in de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, d.d. 18 december 2009 en het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 10%-regeling

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken.

9.2 Meetverschillen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

9.3 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,30 meter mag bedragen.

9.4 Regenwaterbuffers

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de gebruiksregels voor de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen in de vorm van regenwaterbuffers, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daarvan in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de regenwaterbuffers landschappelijk goed wordt ingepast;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

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

10.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de invulling van vrijkomende agrarische bebouwing met andere functies. Hiertoe kan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', voor zover sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing, worden gewijzigd in de bestemmingen 'Recreatie', 'Maatschappelijk' of 'Bedrijf', onder de navolgende voorwaarden:

- a. het hergebruik en de bijbehorende activiteiten moeten zich in principe beperken tot de bedrijfsgebouwen zelf (inpandig). Hieronder wordt ook de opslag van materialen en de stalling van bedrijfswagens verstaan. Hiermee wordt voorkomen dat her en der ontsierende buitenopslag op het erf komt. In het vaak open Voerendaalse landschap zou dat afbreuk doen aan de kwaliteit en uitstraling van het gebied. Daarom is buitenopslag niet toegestaan en moet opslag inpandig plaatsvinden. Bijvoorbeeld in een voormalige stal of schuur. Een kleinschalig terras of kleinschalige buitenactiviteiten gekoppeld aan de recreatieve functie zijn wel toegestaan;
- b. overtollige en kwalitatief slechte bebouwing moet worden gesloopt. Het bepalen wat hier precies onder valt is maatwerk en gebeurt in overleg. Hierbij staat het behalen van kwaliteitswinst centraal. In een overeenkomst wordt vastgelegd dat de overtollige gebouwen gesloopt worden;
- c. als gevolg van hergebruik, kan het noodzakelijk zijn dat er kleine bouwkundige aanpassingen (uitbreiding) plaatsvinden. Er wordt een restrictief beleid gevoerd voor uitbreidingen. Als sprake is van uitbreiding van de bebouwing in het buitengebied (buiten de rode contour) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Op basis van het in te dienen bedrijfsplan en de inpasbaarheid (stedenbouwkundig en landschappelijk) kan het college van B&W besluiten hier medewerking aan te verlenen;
- d. indien het vermoeden bestaat dat in de toekomst sprake kan zijn van de bedrijfsmatige wens/noodzaak tot significante uitbreiding van de bebouwing, kan worden besloten geen medewerking te verlenen aan de functiewijziging;
- e. gebouwen moeten een landelijke uitstraling behouden. Aandachttrekkende showrooms of bedrijven met een industriële uitstraling zijn niet toegestaan. Reclame-uitingen moeten ingetogen zijn zodat de landelijke uitstraling behouden blijft;
- f. er mag geen sprake zijn van detailhandel, anders dan de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten, waarbij geen sprake is van enige tussenhandel. Detailhandel als ondergeschikte functie kan – onder voorwaarden – wel worden toegestaan. Dat sprake is van een ondergeschikte functie moet blijken uit het beperkte aandeel vloeroppervlak voor de detailhandel;
- g. de verkeersintensiteit mag niet substantieel toenemen ten opzichte van het omgevingsniveau en de verkeersveiligheid mag niet in het geding zijn;
- h. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat geen hinder (overlast door geluid, geur en externe veiligheid) optreedt voor de omgeving. Alleen activiteiten in milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Als toetsingskader wordt hierbij de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering gebruikt;
- i. de nieuwe functie mag geen onevenredige belemmeringen opwerpen voor aangrenzende agrarische bedrijven en natuurgebieden of hinder voor omwonenden.

Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opnemen in het wijzigingsplan, zodat aan de randvoorwaarden wordt voldaan.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van ter inzage legging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorrangsregels

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

12.2 Relatie

Vlakken die door middel van een relatie met elkaar verbonden zijn worden in deze regels gezien als één vlak.

12.3 Andere wettelijke regelingen

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

12.4 Noodzaakbodemonderzoek

Bij nieuw op te richten gebouwen dient, voor zover daarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waarvan de bestemming gewijzigd wordt middels een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De omgevingsvergunning zal niet eerder worden verleend dan nadat (een deel van) de gronden, indien nodig, zijn gesaneerd en geschikt gemaakt voor de toekomstige functie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Colmont 1 te Voerendaal.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

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

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

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

www.aelmans.com