

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	12
<hr/>	
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Agrarisch met waarden	13
Artikel 4 Bedrijf	18
Artikel 5 Cultuur en Ontspanning	20
Artikel 6 Groen	22
Artikel 7 Horeca	24
Artikel 8 Maatschappelijk	26
Artikel 9 Natuur	28
Artikel 10 Recreatie	30
Artikel 11 Recreatie - Golfbaan	32
Artikel 12 Sport	34
Artikel 13 Verkeer	36
Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied	38
Artikel 15 Water	40
Artikel 16 Wonen	41
Artikel 17 Leiding - Gas	47
Artikel 18 Leiding - Riool	48
Artikel 19 Leiding - Water	50
Artikel 20 Waarde - Maastrichts Erfgoed	52
Artikel 21 Waterstaat - Waterlopen	59
<hr/>	
Hoofdstuk 3 Algemene regels	60

Artikel 22 Anti-dubbeltelregel	60
Artikel 23 Algemene bouwregels	60
Artikel 24 Algemene gebruiksregels	60
Artikel 25 Algemene aanduidingsregels	61
Artikel 26 Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 27 Algemene wijzigingsregels	64
Artikel 28 Algemene procedureregels	65
Artikel 29 Overige regels	66
<hr/>	
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	67
Artikel 30 Overgangsrecht	67
Artikel 31 Slotregel	67
Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Maastricht	68
Bijlage 2 Deelrapporten MPE	69

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" van de Gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bpBuitengebiedOost-ow01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze 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 aan- en/of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk dat qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.6 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, (waaronder in ieder geval kinderopvang wordt verstaan) dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling heeft dat met die woonfunctie in overeenstemming is. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

1.7 additionele voorzieningen:

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plastieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, voetgangersliften, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen, ondergrondse en bovengrondse stallingsvoorzieningen voor (brom-, snor- en motor-) fietsen, ondergrondse en bovengrondse afvalvoorzieningen en parkeervoorzieningen voor auto's, met uitzondering van parkeergarages.

1.8 afhaal-service:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en paardenhouderijen.

1.10 antennebeleid:

het gemeentelijk antennebeleid, zoals verwoord in het door de raad d.d. 01.03.2009 vastgestelde document 'Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009'.

1.11 antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.12 archeologisch onderzoek:

archeologisch onderzoek behelst veldwerk, uitwerking, rapportage en het deponeren van vondsten en/of documentatie in het gemeentelijk depot, e.e.a. zoals bedoeld in de 'Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie'.

1.13 archeologische zone:

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

1.14 atelier:

werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan.

1.15 bebouwing:

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

1.16 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.17 bedrijfsvloeroppervlakte/brutovloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.18 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein noodzakelijk is.

1.19 bekende archeologische vindplaats:

alle bij de gemeente bekende en geregistreerde archeologische vindplaatsen, waaronder ook de archeologische monumenten.

1.20 bestand(e):

- a. bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 bijgebouw:

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat qua verschijningsvorm en functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.24 bodemverstoring:

alle effecten die het gevolg zijn van veranderingen van en/of aan de fysische bodemkarakteristieken lager dan 0,40 m onder maaiveld, zoals door bouw-, aanleg en/of sloopwerkzaamheden.

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 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 en dat een maximale hoogte heeft van 3,5 meter.

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.32 café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid (toetsing aan horecabeleid).

1.33 cafetaria/snackbar/fastfoodbedrijf:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.34 coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

1.35 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid (aan huis/niet aan huis):

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat qua verschijningsvorm en functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.36 cultureel erfgoed:

alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.

1.37 cultuurhistorisch attentiegebied:

gebied, gekenmerkt door een samenhangende (ruimtelijke) cultuurhistorische en/of architectonische waarde.

1.38 cultuurhistorisch rapport:

onderzoek waarbij de algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht.

1.39 cultuurhistorische waardestelling:

een bestaande en/of toegekende samenhangende waardestelling op het gebied van algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, toegekend aan een zaak en/of object en/of gebied.

1.40 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.41 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en, 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; hieronder worden niet begrepen smart-, head- en growshops. Hieronder worden mede begrepen galleries.

1.42 dominant bouwwerk:

bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarden, waarvan zowel het interieur als het exterieur bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

1.43 eco-producten:

verzamelnaam voor plantaardige producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten (zoals psychedelische paddenstoelen, sommige cactussen, yohimbe en kava kava) hebben een psychoactieve werking.

1.44 erotisch horecabedrijf:

een horeca-inrichting, niet zijnde een prostitutiebedrijf, waar op regelmatige basis vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Een erotisch horecabedrijf valt onder de noemer "seksbedrijf" zoals bedoeld en omschreven in artikel 1 lid 77 van deze regels en is derhalve APV-vergunningplichtig.

1.45 extensieve dagrecreatie:

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

1.46 galerie:

tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunst.

1.47 gebouw:

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

1.48 geluidgevoelig object:

gebouwen, terreinen of objecten die volgens de Wet geluidhinder als geluidgevoelig object worden beschouwd; hieronder worden verstaan woningen, geluidgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige gebouwen.

1.49 gevelafwerking:

de kleurlagen op de gevel, het metsel- en voegwerk, de textuur en het patin.

1.50 grow-producten:

verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep, zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren en lectuur.

1.51 growshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor grow-producten.

1.52 guesthouse:

een kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtingsaccommodatie is gevestigd in een woning, wordt geëxploiteerd door de eigenaar(s), tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

1.53 head-producten:

verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

1.54 headshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor head-producten.

1.55 herbouw:

Het opnieuw (op)bouwen van een gebouw op exact dezelfde locatie na bijvoorbeeld een calamiteit.

1.56 historisch relict:

objecten en structuren van vóór 1830, zoals kastelen, historische landhuizen, molens, kloosters, hoeves en vestingwerken.

1.57 hoofdgebouw:

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

1.58 horeca:

een bedrijf of instelling, gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a. het verstrekken van nachtverblijf;
- b. het verstrekken en/of bereiden van drank en/of etenswaren voor consumptie;
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. discotheek/dancing.

De horecabedrijven worden als volgt onderverdeeld:

horeca categorie 1: een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen dan wel fungeert als aan een hoofdfunctie ondergeschikte nevenactiviteit, waarbij naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije drank(en) worden verstrekt;

horeca categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen:

cafeteria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel. koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

horeca categorie 3: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca categorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.59 interieur:

de binnenkant van een gebouw/bouwwerk, zijnde de zaken die door bestanddeelvorming en/of een hechte verbinding met het gebouw/bouwwerk, een onroerend karakter hebben.

1.60 kamerverhuur:

het verhuren van onzelfstandige woonruimte.

1.61 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben, dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

1.62 kenmerkend bouwwerk:

bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarde, waarvan het exterieur bescherming geniet ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

1.63 (beperkt) kwetsbaar object:

In het voorliggende plan wordt verstaan onder:

a. kwetsbare objecten:

- woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld onder b.;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
 - ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - scholen, of
 - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- en de volgende gebouwen, complexen en terreinen:
 - kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, of
 - complexen waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en

- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

b. beperkt kwetsbare objecten:

- verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen, hotels en restaurants en winkels, voorzover zij niet onder a. vallen;
- sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder a. vallen;
- objecten die met de onder b. genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn; ·
- kampeerterrinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder a. vallen.

1.64 langzaam verkeer:

berijders van niet-motorvoertuigen (waaronder bromfietsen en gehandicaptenvoertuigen), fietsers, voetgangers en geleiders/berijders van bijvoorbeeld een paard.

1.65 Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM):

door de provincie Limburg d.d.12.01.2010 als uitwerking van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgestelde beleidsregel.

1.66 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, zoals openbaar bestuur (kantoren e.d.), artspraktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureaus, bibliotheken, uitvaartcentra, scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, onderwijsinstellingen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, jeugd-, kinder- en naschoolse opvang, religieuze gebouwen of buurt- en clubhuizen.

1.67 nok:

het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkander snijden.

1.68 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

1.69 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat niet als een bouwlaag wordt aangemerkt en maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen, tenzij in de regels een andere maat is aangegeven.

1.70 ondergeschikt:

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.71 onderkomens:

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

1.72 overkapping/carport:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.73 parkeernormen:

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 19.04.2011 vastgestelde 'Nota Parkeernormen Maastricht 2011'; deze parkeernormen zijn als bijlage 1 bij deze regels opgenomen.

1.74 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan en weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of;
- b. in geval van bouwwerken boven een wateroppervlak: de gemiddelde maaiveldhoogte van de aanliggende oevers, of;
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.75 productiegebonden opslag:

opslag van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de opslagfunctie ondergeschikt is aan het productieproces.

1.76 publieksaantrekkelijke dienstverlening:

een met detailhandel vergelijkbare functie voor het verrichten van diensten van of ten behoeve van het publiek, zoals een uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, postkantoor, reisbureau, schoonheidsinstituut, fotostudio en naar aard daarmee gelijk te stellen functies.

1.77 recreatiewoning:

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

1.78 risicovolle inrichting:

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen 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;
- b. men Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen.

1.79 seksbedrijf:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.80 setback:

terugliggende bouwlaag die wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op grond van deze regels is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt; een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte.

1.81 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.82 smart-producten:

verzamelnaam voor producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten zoals herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten en efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere oppeppende psychotrope stoffen.

1.83 smartshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor smart-producten.

1.84 verstoringsoppervlakte, projectgebied:

de omvang van de bodemverstoring respectievelijk de omvang van het gebied, welk gebied onderwerp is van een omgevingsvergunning voor het opheffen van het planologisch strijdig gebruik als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.85 volkstuin:

particuliere tuin die niet bij de eigen woning ligt, waarop voor de niet commerciële teelt, planten, groenten en fruit kunnen groeien.

1.86 voorgevelijn:

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.87 waardevolle cultuurhistorische elementen:

objecten en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, met cultuurhistorische waarde die bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

1.88 waardevolle groenelementen:

karakteristieke elementen en patronen in het landschap alsmede sporen die de natuur en de mens in het landschap hebben achtergelaten met cultuurhistorische waarde, zoals bomen, struiken, hagen, holle wegen, grafheuvels, poelen, grachten en vijvers en welke bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

1.89 wegverkeer:

verkeer dat over een weg plaatsvindt per auto, bus, fiets, bromfiets enzovoort.

1.90 woning:

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

1.91 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een zelfstandige woning in twee of meer zelfstandige woningen.

1.92 zendmast:

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.93 zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 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.

2.5 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. duurzaam agrarisch gebruik met geheel of in hoofdzaak grondgebonden landbouw;
- b. agrarisch bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- c. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- d. paardenhouderijen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij (ph)';
- e. instandhouding en verbetering van de aanwezige natuurlijke, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
- f. extensief recreatief medegebruik en de daarvoor benodigde paden en verhardingen;
- g. bestaande wegen en paden;
- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- c. kassen en tunnelkassen zijn niet toegestaan;
- d. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- e. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. per agrarisch bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan, met uitzondering waar ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds een legale tweede bedrijfswoning aanwezig was;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m³;
- c. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. met uitzondering van silo's mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van veevoedersilo's mag niet meer bedragen dan 4 m; mestsilo's zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, met een maximum van 1.500 m²;
- e. buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn uitsluitend permanente, open groeiondersteunende voorzieningen toegestaan ten behoeve van fruitteelt, met een maximale bouwhoogte van 2 m.;
- f. voor erf- en terreinafscheidingen buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - 2. de erf- of terreinafscheiding mag uitsluitend in de vorm van een open constructie worden vormgegeven;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 2, mag een erf- of terreinafscheiding worden opgericht in de vorm van een houtstapel, houtwal of takkenwal.
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 8 m.;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.5 Bestaande gebouwen buiten bouwvlak

Gebouwen buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan buiten de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat bestaande gebouwen zijn toegestaan, waarbij herbouw niet is toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 3 lid 2.2 sub a ten behoeve van het toestaan van een tweede bedrijfswoning, mits:
 1. deze uit het oogpunt van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 2. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
 3. past binnen de doeleinden zoals vermeld in artikel 3 lid 1;

- b. artikel 3 lid 2.4 sub c ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 m, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in artikel 3 lid 1 opgenomen waarden;

- c. artikel 3 lid 2.5 teneinde herbouw van een gebouw buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogelijk te maken, mits:
 1. geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke kwaliteit als opgenomen in artikel 3 lid 1;
 2. het bouwperceel een minimale omvang heeft van 1 ha;
 3. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m² per bouwperceel.

- d. artikel 3 lid 2.4 sub e ten behoeve van het toestaan van lage teeltondersteunende voorzieningen, anders dan toegestaan onder artikel 3 lid 2.4 sub e, en hoge tijdelijke open teeltondersteunende voorzieningen voor zover het bouwen betreft, mits:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
 2. de teeltondersteunende voorzieningen niet langer aanwezig mogen zijn dan 7 maanden, met dien verstande dat
 3. de ondersteunende bouwwerken permanent aanwezig mogen zijn;
 4. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.500 m²;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarden, te weten de kleinschaligheid van het landschap, de doorzichten, het ervaren van de hoogteverschillen, de beleving van het landschap;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bodemmorfolgie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Mestopslagplaatsen

Mestopslagplaatsen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd en mogen een capaciteit hebben van maximaal 2.500 m³.

3.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde, dan wel in het natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. voor sport-, wedstrijd- of speelterreinen, parkeerterreinen, zwemgelegenheden, buitenmaneges, lig- en speelweiden;
- c. voor het beproeven van voertuigen; voor de beoefening van de motorsport; voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen, met uitzondering van rally's en puzzelritten;
- d. voor het racen of crossen met motorrijtuigen of (brom)fietsen buiten verharde wegen of paden;
- e. in de vorm van het draineren van de bodem;
- f. voor het winnen van bosstrooisel of mos;
- g. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- h. het inkuilen van veevoer en het opslaan van mest- en/of meststoffen buiten het bouwvlak;
- i. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;

- j. detailhandel en groothandel, behoudens de verkoop van bedrijfsproducten, afkomstig van het eigen bedrijf en in eigen beheer;
- k. transport- en/of garagedoeleinden;
- l. horecadoeleinden;
- m. permanente of tijdelijke bewoning, welke geen verband houdt met de agrarische bedrijfsvoering;
- n. opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering of met een winterberging voor onderkomens.

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

3.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het afgraven, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- d. het vellen en rooien van houtgewas;
- e. het bebossen van gronden;
- f. het aanbrengen van lage teeltondersteunende voorzieningen, anders dan toegestaan onder artikel 3 lid 2.4 sub e, en hoge tijdelijke open teeltondersteunende voorzieningen voor de duur van maximaal 7 maanden en met een oppervlakte van maximaal 1.500 m².

3.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3 lid 6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

3.6.3 Toelaatbaarheid

- a. De in artikel 3 lid 6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden, waarbij de landschapswaarden bestaan uit de kleinschaligheid van het landschap, de doorzichten, het ervaren van de hoogteverschillen en de beleving van het landschap;
- b. voor het toestaan van de teeltondersteunende voorzieningen als genoemd onder artikel 3 lid 6.1 sub f geldt aanvullend dat:
 - 1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding;
 - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bodemmorfologie.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging naar 'Natuur'

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' voor de verwezenlijking en inrichting van hamsterleefgebieden. Van deze bevoegdheid kan pas dan gebruik worden gemaakt na een positief advies van een deskundige.

3.7.2 Omschakeling agrarische bedrijven

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze bestemming op onderdelen te wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm naar een andere grondgebonden agrarische bedrijfsvorm, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare en, indien dit noodzakelijk blijkt voor de bedrijfsvoering, worden vergoot naar maximaal deze maat;
- b. er zijn geen publieks- en verkeersaantrekkende voorzieningen toegestaan;
- c. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- e. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- f. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. de omschakeling mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

3.7.3 Vrijkomende agrarische bebouwing

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze bestemming op onderdelen te wijzigen ten behoeve van de instandhouding van een vrijkomend waardevol agrarisch complex door middel van het daaraan toekennen van een andere functie, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) c.q. kan worden gemaakt voor eigentijdse bedrijfsvoering, een en ander blijkens een deskundig advies;
- b. functiewijziging is niet toegestaan als door de bedrijfsbeëindiging elders een nieuw agrarisch bedrijf wordt toegevoegd (tenzij dit plaatsvindt in het kader van landschapsinrichting);
- c. de functiewijziging betreft alleen bebouwing op bouwkvelds;
- d. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex dienen behouden te blijven;
- e. de bouwmassa mag niet worden vergroot;
- f. aangrenzende waarden en functies mogen niet worden aangetast; er mag als gevolg van de functiewijziging onder meer geen verzwarende optreden van de eisen op grond van de Wet milieubeheer;
- g. het opsplitsen in meer dan twee woningen is niet toegestaan; het in gebruik nemen van de voormalige bedrijfswoning is wel toegestaan;
- h. er dient te worden voldaan aan de uitgangspunten van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een autobandenbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobandenbedrijf (sb-ab)';
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder vulpunt lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg (vm)';
- c. bedrijfsgebonden gebonden opslag ten behoeve van de onder a. en b. genoemde functies;
- d. bedrijfsgebonden ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de onder a. en b. genoemde functies;
- e. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- f. een nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening (nv)';
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. groenvoorzieningen.
- j. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m³;
- c. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwbovhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwbovhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de totale oppervlakte aan overkappingen mag per bouwperceel maximaal 30 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen mag worden bebouwd;
 3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

4.2.5 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in artikel 4 lid 1 sub a sub a., b. of e.;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedrijfsgebonden detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van (bedrijfs)woningen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.

4.4.2 Bedrijfsbeëindiging

Bij bedrijfsbeëindiging van de onder artikel 4 lid 1 sub a. en b. aangegeven bedrijven mag het gebruik van gronden en opstallen alleen worden voortgezet conform de bedrijfsactiviteit zoals aangegeven met deze aanduiding.

Artikel 5 Cultuur en Ontspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een theater, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'theater (th)';
- b. een buitenschoolse opvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-buitenschoolse opvang (sm-bso)';
- c. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen (w)';
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven.

5.2.2 Aan-, uit- en bijgebouwen bij de woning

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. bij hoeksituaties mogen geen aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- e. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan maar binnen de aanduiding 'wonen' mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag per bouwperceel maximaal 30 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;

2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

5.2.4 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Wonen

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 16 lid 5.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Wonen

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de afwijkmogelijkheden zoals opgenomen in artikel 16 lid 6.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken;
- c. plantsoenen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. taluds;
- f. speelvoorzieningen en hangplekken;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- i. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. bouwhoogte van verkeersgeleidende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

6.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van overige additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.3 sub b. ten behoeve van het bouwen van additionele voorzieningen hoger dan 3,5 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een restaurant, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant (sh-r);
- b. horeca van categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' (h=5);
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen niet meer mag bedragen dan 30 m² per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

7.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;

- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of opstallen voor andere vormen van horeca dan aangegeven in artikel 11 lid 1 sub a en artikel 7 lid 1 sub b.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het gebruik en onderhoud van de historische molen met museale functie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - historische molen (sm-hm)';
- b. aan de functie zoals genoemd onder a. ondergeschikte detailhandel;
- c. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen (w)';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [*sba-rm*]' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige rijksmonument(en);
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven.

8.2.2 Aan-, uit- en bijgebouwen bij de woning

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. bij hoeksituaties mogen geen aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- e. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan maar binnen de aanduiding 'wonen' mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;

- d. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag per bouwperceel maximaal 30 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. deze niet vóór de voorgevelijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevelijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
 3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

8.2.4 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Wonen

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 16 lid 5.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Wonen

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de afwijkingsmogelijkheden zoals opgenomen in artikel 16 lid 6.

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuur en natuurontwikkeling;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bestaande paden en onverharde paden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik binnen deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden:

- a. als standplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. als sport- of wedstrijdterreinen, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, parkeerterreinen, als lig- of speelweiden; als zwemgelegenheden;
- c. voor het beproeven van voertuigen; voor de uitoefening van de motorsport en de modelvliegsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen;
- d. voor het racen of crossen met motorrijtuigen en/of (brom)fietsen;
- e. voor het draineren van de bodem;
- f. voor het winnen van bosstrooisel of mos;

- g. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- h. voor agrarische doeleinden, behoudens indien zodanig gebruik reeds plaatsvond ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

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

9.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewassen over een oppervlakte van meer dan 200 m² respectievelijk 75 m²;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 15 m²;
- d. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, graven, dempen, vergroten en/of verbeteren van waterlopen, sloten en greppels en het draineren van gronden;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie - en/of communicatieleidingen.
- g. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, graven, dempen, vergroten en/of verbeteren van waterlopen, sloten en greppels en het draineren van gronden;
- h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie - en/of communicatieleidingen.
- i. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, graven, dempen, vergroten en/of verbeteren van waterlopen, sloten en greppels en het draineren van gronden;
- j. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie - en/of communicatieleidingen.

9.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9 lid 5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

9.5.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 9 lid 5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de grond.

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin (vt)';
- b. recreatiewoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning (rw)'
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

- a. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin (vt)' zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen toegestaan;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning (rw)' mogen maximaal tien vakantiewoningen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de oppervlakte per recreatiewoning mag niet meer dan 100 m² bedragen;
 2. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van verlichtingsmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

10.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik binnen de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Artikel 11 Recreatie - Golfbaan

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een golfaccommodatie, met daarbij behorende driving range en schuilgelegenheden;
- b. de beoefening van de golfsport;
- c. de bestrijding van bodemerosie en de beheersing van het oppervlaktewater;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen voor additionele voorzieningen.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
- c. de bouwhoogte van ballenvangers rond de driving-range mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- e. schuilgelegenheden mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
 2. de oppervlak per schuilgelegenheid mag maximaal 5 m² bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 20 m².

11.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 12 Sport

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden en bijbehorende sportvoorzieningen;
- b. aan de functie onder a. ondergeschikte horeca in de vorm van een sportkantine, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - kantine (ss-k)';
- c. een tenniscomplex, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - tenniscomplex (ss-tc)' met bijbehorende kantine en bedrijfswoning;
- d. in- en uitritten ten behoeve van de onder a. tot en met d. genoemde functies;
- e. groenvoorzieningen;
- f. paden en overige verhardingen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is aangegeven;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven;

12.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. er is uitsluitend één bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - tenniscomplex (ss-tc)';
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m³;
- c. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwbouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwbouwhoogte (m)' is aangegeven.

12.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen niet meer mag bedragen dan 30 m² per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- d. de bouwhoogte van openbare verlichting, ballenvangers en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. de bouwhoogte van sportveldverlichting mag niet meer bedragen dan 25 meter;
- f. de bouwhoogte van dug-outs mag niet meer bedragen dan 1,70 meter en de oppervlakte aan dug-outs per speelveld mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

12.2.5 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Gebouw materiaalopslag

Het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - materiaalopslag (ss-mo)' mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van materiaalopslag ten behoeve van de onder artikel 12 lid 1 sub a. genoemde functie.

12.4.2 Lichtsterkte sportveldverlichting

De maximale lichtsterkte vanwege de sportveldverlichting op de gevel van de meest dichtbijgelegen woning mag niet meer bedragen dan 5 lux.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- c. water in de vorm van een watergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)';
- d. een langzaamverkeersbrug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug (br)';
- e. een parkeerplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerplaats (p)';
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

13.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
- d. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer alsmede de bouwhoogte voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

14.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden die betrekking hebben op de natuurlijke afvloeijing en (tijdelijke) berging van water in de vorm van watergangen en waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Op of in de voor 'Water' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd ten dienste van de in artikel 15 lid 1 genoemde doeleinden tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. bedrijfsmatige opslag ten behoeve van een hotel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. een bed&breakfast-voorziening voor 7 kamers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed&breakfast';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [sba-rm]' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige rijksmonument(en);
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw;
- b. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van de in beschreven uitbreidingsmogelijkheden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag een woning aan de naar de weg gekeerde zijde worden uitgebreid met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 meter;
 2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 meter;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
 4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.

16.2.2 Aan-, uit- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. bij hoeksituaties mogen geen aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag per bouwperceel maximaal 30 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
 3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;

16.2.4 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

artikel 16 lid 2.1 sub b voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
2. als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen. Hoofdgebouwen waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 meter of meer bedraagt mogen niet worden uitgebreid;
3. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;

4. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

artikel 16 lid 2.1 sub b voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangeven;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

artikel 16 lid 2.2 sub a om aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of - voor zover het betreft hoekgebouwen - de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 16 lid 2.2 sub b om aan -en uitbouwen en bijgebouwen voor het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen te realiseren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 16 lid 2.2 sub e ten behoeve van het realiseren van duivenhokken en aanverwante dierenverblijven, waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

artikel 16 lid 2.3 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

16.5 Specifieke gebruiksregels

16.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

Uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie te blijven bestaan;

- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

16.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

16.5.3 Mantelzorg

Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

16.5.4 Guesthouse

Binnen de woonfunctie is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden ten behoeve van guesthouse;
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

16.5.5 Parkeren voor de voorgevel

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of carport, is niet toegestaan.

16.5.6 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

16.5.7 Kamerverhuur

Ten aanzien van kamerverhuur gelden de volgende bepalingen:

- a. kamerverhuur is niet toegestaan indien de kamerverhuurder niet dient ter plaatse het hoofdverblijf heeft;
- b. kamerverhuur is toegestaan indien de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft en aan de volgende bepalingen wordt voldaan:
 - 1. per woning mogen maximaal twee kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
 - 2. de minimale oppervlakte per kamer dient 20 m² te bedragen.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 5.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75 m²;
- b. het gebruik mag geen negatieve invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;

- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving.

16.6.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een grondgebonden woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
 - 1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
 - 2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
 - 4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
 - 5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwenregeling;
 - 6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;
- b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

16.6.3 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 5.5 voor het toestaan dat voor de voorgevel geparkeerd wordt mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. parkeren voor de voorgevel leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
- b. het parkeren kan niet anders gerealiseerd worden.

16.6.4 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 5.6 voor het afwijken van het in dat artikel opgenomen splitsingsverbod indien:

- a. in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- b. per nieuwe woning wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- c. de bruto vloeroppervlakte per nieuwe woning niet minder bedraagt dan 50 m², waarbij bergruimte slechts mag worden meegeteld voor 5 m²;
- d. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
- e. aanwezige bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden beperkt;
- f. de nieuwe woningen passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- g. de nieuwe woningen beschikken over een in pandige voorziening om fietsen te stallen en huishoudelijk afval tijdelijk op te slaan.

16.6.5 Aanvullende mogelijkheden kamerverhuur

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 5.7 voor het toestaan van kamerverhuur voor meer dan twee kamers dan wel het toestaan van kamerverhuur indien de verhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:

- a. er voor wat betreft de nieuwe woonruimte(n) moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- b. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord;
- c. de minimale oppervlakte per kamer 20 m² dient te bedragen;

- d. de ontstane woonruimten beschikken over een berging en fietsenstalling;
- e. indien de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft er per woning maximaal drie kamers voor kamerbewoning worden gebruikt.

Artikel 17 Leiding - Gas

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide hogedruk gastransportleiding.

17.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder schriftelijk toestemming te hebben verleend.

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

17.4.1 Verbod

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

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas.

17.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 17 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

17.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 17 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder artikel 17 lid 4.1 dient de leidingbeheerder schriftelijk toestemming te hebben verleend.

Artikel 18 Leiding - Riool

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide rioolwatertransportleiding.

18.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterafvoer. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

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

18.4.1 Verbod

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

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas

18.4.2 Uitzondering

Het in artikel 18 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

18.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 18 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens

te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 18 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 19 Leiding - Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide waterleiding.

19.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de watervoorziening. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

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

19.4.1 Verbod

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

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas.

19.4.2 Uitzondering

Het in artikel 19 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

19.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 19 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de

aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 19 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 20 Waarde - Maastrichts Erfgoed

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

20.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder a. en b. genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk' [*sba – db*]: dominant bouwwerk, met dien verstande dat zowel het interieur als het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kenmerkend bouwwerk' [*sba – kb*]: kenmerkend bouwwerk, met dien verstande dat uitsluitend het exterieur wordt beschermd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - waardevol cultuurhistorisch element' [*sba – ce*]: waardevol cultuurhistorisch element;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevol groenelement' (*swr – ge*): waardevol groenelement;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (*swr – a*): archeologische zone a;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (*swr – c*): archeologische zone c.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

2024.1.1

Op de voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 20 lid 2.2, onder a. tot en met d. alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in artikel 20 lid 2.2 onder e., mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling en toepasselijke richtlijnen.

20.2.1.2

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 20 lid 2 onder a. tot en met d., kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.

20.2.2 Archeologische zones

20.2.2.1

Op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

20.2.2.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 20.2.2.1 onder b. vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m onder maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

20.2.2.3

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.2.3 Rapportageplicht

20.2.3.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonodig een cultuurhistorische waardestelling van het op de bouwaanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

20.2.3.2

Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport zoals bedoeld in 20.2.3.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

20.2.4 Advies

Ten behoeve van de voor ‘Waarde – Maastrichts Erfgoed’ aangewezen gronden met een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 20 lid 2.2 onder a. tot en met d. alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in artikel 20 lid 2.2 onder e. leggen Burgemeester en Wethouders alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk alsmede de aanvragen om afwijking van de bouwregels ter advies voor aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie.

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien ter plaatse gemeentelijke monumenten of behoud- en beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

20.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 20 lid 4 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

- a. de cultuurhistorische waardestelling alsmede de archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen de cultuurhistorische waardestelling alsmede de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage aan de genoemde waarden levert, en;
- c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, en;
- d. voor zover het bouwen en/of de gevolgen ervan monumenten en/of archeologisch waardevolle locaties betreft, hierover voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies dient te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige van de gemeente Maastricht.

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

20.5.1 Gemeentelijke monumenten

20.5.1.1

Ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk’, ‘specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk’, ‘specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element’ alsmede ‘specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement’ is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van dominante en kenmerkende bouwwerken, waaronder begrepen het interieur van dominante bouwwerken, alsmede alle detaillering en gevelafwerking;
- b. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen;
- c. het vellen, rooien of anderszins aantasten van waardevolle groenelementen.

20.5.1.2

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verandering en/of aantasting van een gemeentelijk monument,

kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardstelling van het betreffende monument kan worden behouden.

20.5.2 Archeologische zones

20.5.2.1

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a', 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' en 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodem verstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 m. onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van een boomgaard;
- h. het scheuren van grasland;
- i. werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

20.5.2.2

Voor zover ingevolge hoofdstuk II en III van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwactiviteiten.

20.5.2.3

De in 20.5.2.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:

- a. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a', of;
- b. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' en een omvang heeft van minimaal 250 m², of;
- c. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

20.5.2.4

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;

- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.5.3 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 20.5.1.1 en 20.5.2.1 is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud;
- b. Het bepaalde in 20.5.1.1, 20.5.2.1 en 20.5.2.2 is voorts niet van toepassing voor werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

20.5.4 Rapportageplicht

20.5.4.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonodig een cultuurhistorische waardestelling van het op de bouwaanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

20.5.4.2

Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport zoals bedoeld in 20.5.4.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

20.5.5 Advies

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element' en 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

20.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

20.6.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

20.6.1.1

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element', 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

20.6.1.2

Voor zover de sloopwerkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden, kunnen leiden tot een aantasting van gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;

- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de cultuurhistorie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.6.1.3

Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

20.6.2 Archeologische zones

20.6.2.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken indien dit een bodemverstorende ingreep dieper dan 0,4 m onder maaiveld met zich brengt en:

- a. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of
- b. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' en een omvang heeft van minimaal 250 m², of
- c. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

17.6.2.2

Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.6.2.3

Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende archeologische waarden zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

20.6.3 Rapportageplicht

20.6.3.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonodig een cultuurhistorische waardestelling van het op de bouwaanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

20.6.3.2

Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport zoals bedoeld in 20.6.3.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

20.6.4 Advies

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

20.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element', 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement', 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' de voormelde aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een cultuurhistorisch en/of archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

Artikel 21 Waterstaat - Waterlopen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat-Waterlopen aangewezen gronden zijn, behalve voor doeleinden van de andere krachtens dit plan aangegeven bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het onderhoud ten behoeve van de aan deze zone grenzende watergang.

21.2 Bouwregels

- a. op of in de voor Waterstaat-Waterlopen aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen en noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop, tot een hoogte van maximaal 2,00 meter;
- b. op of in de voor Waterstaat-Waterlopen aangewezen gronden mogen, slechts na toestemming van de waterbeheerder, bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van verkeersontsluitingen, tot een hoogte van maximaal 5,00 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 Anti-dubbelregel

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 23 Algemene bouwregels

23.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van 5 meter, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

23.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

24.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens te gebruiken in strijd met de bepalingen in deze regels. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops, tenzij dit in deze regels expliciet is toegestaan.

24.2 Parkeernormen

- a. Bij de oprichting van nieuwe functies en/of gebouwen die zijn toegestaan op basis van de regels van dit bestemmingsplan dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen in verband met een beperktere parkeerbehoefte vanwege realisering van een combinatie van functies, met dien verstande dat:

1. geen toename mag ontstaan van parkeerdruk in het openbaar gebied;
2. geen belemmering mag ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer;
3. de verkeersveiligheid dient te worden gegarandeerd.

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.1 milieuzone - bodembeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwetsbare functies en waarden in dit gebied. Binnen het bodembeschermingsgebied mag worden gebouwd, voor zover dat op grond van de onderliggende bestemmingen is toegestaan, met inachtneming van de voorwaarden zoals die door de Omgevingsverordening Limburg worden gesteld

25.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd, voor zover dat op grond van de onderliggende bestemmingen is toegestaan, met inachtneming van de voorwaarden zoals die door de Omgevingsverordening Limburg worden gesteld.
- b. op de voor 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn aanvullend de gebruiksregels van toepassing zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg.

25.3 milieuzone - waterwingebied

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-waterwingebied' zijn de gronden primair bestemd voor de winning van (drink)water uit het grondwater. Binnen het waterwingebied mogen, in afwijking van het bepaalde in afzonderlijke bestemmingen, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd welke noodzakelijk zijn in verband met de openbare drinkwaterwinning.
- b. het onder a. bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken waarvoor Gedeputeerde Staten van Limburg ontheffing hebben verleend;
- c. op de voor 'milieuzone - waterwingebied' aangewezen gronden zijn aanvullend de gebruiksregels van toepassing zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg.

25.4 hamsterkernleefgebied

25.4.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Het is verboden op of in de aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'hamsterkernleefgebied', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van wegen noodzakelijk voor de ontsluiting van agrarische bedrijven;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, of afgraven, het ophogen en egaliseren;

- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gericht gebruik van de grond.

25.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 25 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

25.4.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 25 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gronden om (in de toekomst) te functioneren als hamsterkernleefgebied.

25.5 veiligheidszone - externe veiligheid

- a. Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, bij wijziging of opheffing van de onder a. bedoelde veiligheidszone, het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het wijzigen of verwijderen van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-externe veiligheid' op de verbeelding.

25.6 vrijwaringszone - molenbiotoop

25.6.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, primair bestemd voor:

- a. de bescherming van de functie als werktuig van de in dit gebied voorkomende windmolen, onder andere gelet op de windvang;
- b. de bescherming van de waarde van deze molen als landschapsbepalend element.

25.6.2 Bouwregels

Om voor de molen vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen geldt binnen de op de verbeelding als 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangeduide gronden dat:

- a. binnen een straal van 100 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing mag worden opgericht hoger dan het onderste punt van de verticale staande wiek;
- b. binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing mag worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wiken van de molen.

25.6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25 lid 6.2 voor het realiseren van bebouwing of het toestaan van beplanting met een grotere bouwhoogte respectievelijk hoogte mits de vrije windvang van en het zicht op de betreffende molen niet verder worden beperkt. Bij de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden gesteld aan de situering en bouwhoogte van het betreffende bouwwerk.

25.7 vrijwaringszone - straatpad

In het plangebied ligt een straatpad die ruimtelijk relevant is. Straatpaden dienen ter bescherming van telecommunicatieverbindingen. Binnen deze gebieden gelden beperkingen wat betreft bouwhoogten. De beheerder van de straatverbinding kan vrijstelling verlenen van de beperkingen. Omdat in het voorliggende plangebied hoofdzakelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt er geen afbreuk gedaan aan de voorwaarden van het straatpad.

25.8 vrijwaringszone - weg

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' is het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. In het kader van dit rooilijnenbeleid mag:

- a. binnen een zone van 0 - 50 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) van de autosnelweg geen bebouwing worden opgericht, tenzij het bebouwing betreft ten behoeve van de bestemming 'Verkeer';
- b. binnen een zone van 50 - 100 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) van de autosnelweg eerst worden gebouwd, nadat vooraf overleg is gevoerd met en overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder, i.c. Rijkswaterstaat.

25.9 wetgevingszone - natura 2000

25.8.1 Aanduidingsregels

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Natura 2000' zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor:

- a. de instandhouding van Natura 2000-gebied 'Bemelerberg en Schiepersberg' en van de aldaar conform het ministeriële aanwijzingsbesluit 'Natura 2000-gebied Bemelerberg en Schiepersberg' (PDN/2013-156, d.d. 04.07.2013) voorkomende kwalificerende soorten en natuurlijke habitattypen;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke en/of natuurwaarden.

25.8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de andere in het plan opgenomen bestemmingen geldt dat slechts gebouwd mag worden indien geen sprake is van significant negatieve en/of negatieve effecten als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 op de in lid artikel 25 lid 8.1 bedoelde kwalificerende soorten en natuurlijke habitattypen.

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

Het is, al dan niet in afwijking van het bepaalde ingevolge de overige bestemming(en), verboden zonder een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, mits geen sprake is van significant negatieve en/of negatieve effecten als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 op de in artikel 25 lid 8.1 bedoelde kwalificerende vogelsoorten en kwalificerende habitattypen/-soorten:

- a. het verzetten of vergraven van meer dan 100 m³ grond per perceel of het vergraven van grond op een diepte van meer dan 0,60 meter beneden maaiveld;
- b. de aanleg van drainage, ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oever, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren
- d. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling.

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 meter.
- f. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
- g. van deze regels en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
 2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.
- h. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 27 Algemene wijzigingsregels

27.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter.

27.2 Wijziging antennebeleid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de van toepassing verklaring van een nieuwe, door de gemeenteraad vast te stellen 'Antennebeleid/UMTS Nota', dan wel een wijziging van het antennebeleid.

27.3 Wijziging parkeernormen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de van toepassing verklaring van een nieuwe, door de gemeenteraad vast te stellen 'Nota Parkeernormen Maastricht', dan wel een wijziging van de parkeernormen.

Artikel 28 Algemene procedureregels

28.1 Omgevingsvergunning

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

28.2 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders;
- e. Burgemeester en Wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

28.3 Wijzigingen

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en Wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Artikel 29 Overige regels

29.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Waar in dit plan (dubbel)bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van Leiding - Gas
- b. in de tweede plaats de regels van Leiding - Riool;
- c. in de derde plaats de regels van Leiding - Water;
- d. in de vierde plaats de regels van Waterstaat - Waterlopen ;
- e. in de vijfde plaats de regels van Waarde - Maastrichts Erfgoed.

29.2 Verwijzing naar wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 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. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

30.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'.

Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Maastricht

Bijlage 2 Deelrapporten MPE