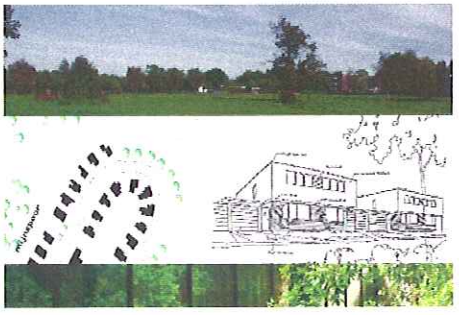
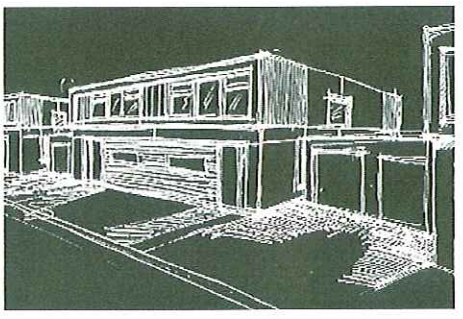
bestemmingsplan Heerlerheide Zuid -*deelgebied* 'Litscherveld'









Gemeente **Heerlen**

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg bij besluit van 8 augustus 2006. RO nr. 2006/353142.

Mij bekend,
De secretaris van de provincie

Handtekening afgeschermd
conform de richtlijn van het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Voorschriften

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE RAAD DER GEMEENTE TUITERLEN BIJ BESLUIT VAN 1-12-2005.
MIJ BEKEND,
DE SECRETARIS,

Handtekening afgeschermd
conform de richtlijn van het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Herzieningsbesluit d.d. 10 juni en 1 juli 2008, RO, nr. 2008/21923, door Gedeputeerde Staten van Limburg waarbij

1. alsnog goedkeuring is verleend aan de plandelen die zijn gelegen binnen 30 meter vanaf elk punt van de huidige kadastrale grens van het terrein van appellanten, voorzover op die plandelen de bestemming 'verblijfsdoeleinden' (vb), 'Verblijfsdoeleinden '(f+v), en 'Groen'(g) rust;
2. goedkeuring is onthouden aan de plandelen die zijn gelegen binnen 30 meter vanaf elk punt van de huidige kadastrale grens van het terrein van appellanten, voorzover op die plandelen de bestemming 'Tuin '(t) en 'Erf ' (e) rust, zoals met een rode omlijning is aangegeven.
3. goedkeuring is onthouden aan die plandelen die zijn gelegen op het [illegible]dige terrein van appellanten, zoals met een rode omlijning is [illegible]gegeven;
4. goedkeuring is onthouden aan de plandelen die zijn gelegen binnen 30 meter gemeten vanuit elk punt van de huidige kadastrale grens van het terrein van appellanten, voorzover op die plandelen de bestemming 'wonen fust, zoals met een rode omlijning is aangegeven.

Handtekening afgeschermd
conform de richtlijn van het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Mij bekend,
De secretaris van de provincie

Inhoudopgave voorschriften 1

Hoofdstuk 1. Inleidende Voorschriften 1
artikel 1. Begripsomschrijvingen 1
artikel 2. Wijze van meten 4
artikel 3. Andere wettelijke bepalingen 4
Hoofdstuk 2. Algemene Voorschriften 5
artikel 4. Het gebruik van gronden en bouwwerken 5
artikel 5. Strafrechtelijke bepaling 5
artikel 6. Ondergronds bouwen 5
artikel 7. Algemene bepaling omtrent bodemonderzoek 5
Hoofdstuk 3. Voorschriften omtrent de afzonderlijke bestemmingen. 7
AFDELING 1. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN VOOR DE ONTWIKKELINGEN VAN LITSCHERVELD 7
artikel 8. Algemene beschrijving in hoofdlijnen 7
Afdeling 2. Bestemmingscategorie Woondoeleinden 9
artikel 9. Vrijstaande woningen W(v) 9
artikel 10. Aaneengesloten woningen W(a) 10
AFDELING 3. BESTEMMINGSCATEGORIE DOELEINDEN VOOR NATUUR EN LANDSCHAP 11
artikel 11. Natuur N 11
AFDELING 4. BESTEMMINGSCATEGORIE VERKEER EN VERBLIJF 15
artikel 12. Verblijfsdoeleinden Vb 15
artikel 13. Fiets- en voetpad Vb(f+v) 16
AFDELING 5. BESTEMMINGSCATEGORIE DIVERSE DOELEINDEN 17
artikel 14. Erf E 17
artikel 15. Groen G 18
artikel 16. Tuin T 19
artikel 17. Bufferbassin Ws(b) 20
AFDELING 6. BESTEMMINGSCATEGORIE PRIMAIRE DOELEINDEN 21
artikel 18. Hoge druk rioolwaterleiding met beschermingszone Mn(r) 21
artikel 19. Hoogspanningsleiding met uitzwaaizone Mn(h) 22
Hoofdstuk 4. Overgangs- en Slotbepalingen 23
artikel 20. Alg. vrijstellingsbevoegdheid inzake afmet. van bouwwerken 23
artikel 21. Alg. vrijstellingsbevoegdheid inzake bepaalde bouwwerken 23
artikel 22. Vrijstellingsbevoegdheid inzake het gebruik van gebouwen 24
artikel 23. Nadere eisen 24
artikel 24. Anti-dubbeltelbepaling 24
artikel 25. Overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing 25
artikel 26. Citeertitel 25

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

artikel 1. ***Begripsomschrijvingen***

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Het plan
Het bestemmingsplan Heerlerheide Zuid - deelgebied `Litscherveld` van de gemeente Heerlen.

De plankaart
De kaart met bijbehorende verklaring en aanduidingen, genummerd 33.125 waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Aan huis gebonden beroep
Het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten in een woning met behoud van de woonfunctie, bij voorbeeld een vrij beroep.

Ambachtelijk bedrijf
Kleinschalig bedrijf waar goederen geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigd, bewerkt, hersteld of geïnstalleerd worden alsook, als ondergeschikte activiteit, goederen die verband houden met het ambacht verkocht en/of geleverd worden. Het bedrijf mag de woonfunctie niet aantasten.

Beroep aan huis
De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en waarbij de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden, waaronder niet begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

Bestemmingsvlak
Een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming.

Bestemmingsgrens
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.

Bouwvlak
Een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten.

Bouwgrens
Een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

Bebouwing

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

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bebouwingspercentage

Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een terrein dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Consumentverzorgend beroep

Het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging doch niet zijnde een beroep aan huis, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Dienstverlening

Het beroepsmatig verlenen van diensten niet behorend bij een seksinrichting.

Differentiatie

Toekenning van een afwijkend gebruik of functie van gronden binnen een bestemmingsvlak, waarbij de in het bestemmingvlak aangeduide bestemmingscodering het hoofdgebruik of de hoofdfunctie weergeeft en het Romeinse cijfer de mogelijkheid voor ander gebruik.

Specificatie

Toekenning van het specifieke gebruik en/of functie van gronden en/of gebouwen - op grond van economische, milieu- en stedenbouwkundige aspecten- als beleidsondersteunende maatregel.

Functiescheidingslijn

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouw- en/of bestemmingsvlak, waarop verschillende functies zijn toegestaan.

Gebouw:

Een gebouw is elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Het onderstaande onderscheid in hoofdgebouw en bijgebouw is uitsluitend van toepassing op gebouwen in de bestemming "Wonen", waarbij de maatvoering van deze gebouwen is geregeld in het schema maatvoering bouwblokken zoals weergegeven in artikel 2 van deze voorschriften, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;

- **hoofdgebouw**

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

- **bijgebouw**

een gebouw, behorende bij en naar aard en functie ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouwd.

Hoogtescheidingslijn

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak, waarop verschillende hoogten zijn toegelaten.

Peil

a) voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b) in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Prostitutie

Het bedrijfsmatig geven van gelegenheid tot het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen vergoeding.

Prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt, een erotische massagesalon inbegrepen.

Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of erotisch - pornografische voorstellingen plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, seksautomatenhal en sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

Woning

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

artikel 2. ***Wijze van meten***

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
   - De lengte, breedte en diepte van een gebouw:
     tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
   - De oppervlakte van een gebouw:
     tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
   - De (bouw-)hoogte van een bouwwerk:
     vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend.

2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

artikel 3. ***Andere wettelijke bepalingen***

Voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luidden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

HOOFDSTUK 2. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

artikel 4. ***Het gebruik van gronden en bouwwerken***

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

2. Het is verboden om ondergrondse bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het bij de bestemming toegestane gebruik of parkeren.

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 en lid 2, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

4. Ten aanzien van de vrijstellingen als bedoeld in lid 3, zijn de bepalingen van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

artikel 5. ***Strafrechtelijke bepaling***

Overtreding van het bepaalde in artikel 4, eerste en tweede lid is een strafbaar feit, waarbij de bepalingen als bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten van toepassing zijn.

artikel 6. ***Ondergronds bouwen***

1. Ondergrondse gebouwen of souterrains mogen uitsluitend worden opgericht met een hoogte van maximaal 3,50 meter per bouwlaag en een maximum van twee ondergrondse bouwlagen. De betreffende gebouwen mogen maximaal 1,50 meter boven peil worden gebouwd.

2. De ondergrondse gebouwen, bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de ingevolge het plan aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming.

artikel 7. ***Algemene bepaling omtrent bodemonderzoek***

1. Bij de oprichting van gebouwen dient, voor zover daarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waar middels een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid gebouwd kan worden.

2. Het gemeentelijk bodembeheersplan is toetsingskader in dezen.

HOOFDSTUK 3. VOORSCHRIFTEN OMTRENT DE AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN

AFDELING 1. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN VOOR DE ONTWIKKELINGEN VAN LITSCHERVELD

artikel 8. *Algemene beschrijving in hoofdlijnen*

1. Algemeen

Het bestemmingsplan Litscherveld richt zich primair op de realisatie van 67 (vrijstaand en/of geschakeld of aaneengesloten) grondgebonden eengezinswoningen in de nabijheid van de voormalige mijnspoorlijn en de Schroetebeek. Dit gebied maakt deel uit van de groenverbindingszone (Groen II) binnen de gemeente Heerlen.

2. Uitvoering en afstemming

Het voorliggende plan wordt gekenmerkt door het hoge ambitieniveau waarbij gestreefd wordt naar een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Langs de weg van een voor dit woongebied opgesteld beeldkwaliteitplan "Litscherveld" (april 1999) zal ernaar worden gestreefd dat de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Hierbij zal rekening worden gehouden met de overige instructies die voor dit woongebied gelden.

De ruimtelijke-stedenbouwkundige opzet wordt, naast het bepaalde in het beeldkwaliteitplan, ingegeven door de ligging van het plangebied en de voor het te realiseren woongebied aan te houden basisprincipes, zoals die ten grondslag liggen aan het duurzaam bouwen en wonen. In dat verband wordt getracht negatieve effecten voor het milieu te voorkomen c.q. te beperken en wordt daarnaast gestreefd naar een zo optimaal mogelijke benutting van de kansen en mogelijkheden van duurzaam bouwen.

Op grond van het in 1997 gesloten Convenant Duurzaam Bouwen Oostelijk Zuid-Limburg hebben de gemeente en de bouwinitiatiefnemers zich verplicht de maatregelen volgens het bij het convenant behorend Basispakket uit te voeren.
Ten aanzien van de in de toelichting geformuleerde eisen met betrekking tot duurzaam bouwen, dient voor indiening van een bouwplan een voorstel te worden overlegd, waarbij een zogenaamde energiescan onderdeel uitmaakt van het voorstel. Na beoordeling en goedkeuring van het voorstel, aan de hand van het bepaalde in het Convenant Duurzaam Bouwen Oostelijk Zuid – Limburg, zal het voorstel een voorwaarde zijn bij de verlening van de bouwvergunning.

Ten aanzien van de te realiseren bodemkwaliteit geldt, bij nieuwe activiteiten (zie toelichting), de achtergrondgrenswaarde zoals geformuleerd in de toelichting als bodemkwaliteitseis.

AFDELING 2. BESTEMMINGSCATEGORIE WOONDOELEINDEN

artikel 9. *Vrijstaande woningen W(v)*

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Vrijstaande woningen W(v) aangegeven gronden zijn bestemd voor vrijstaande woonbebouwing, met in achtneming van de randvoorwaarden zoals vastgelegd in artikel 8 van deze voorschriften.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   1. hoofdgebouwen;
   2. bijgebouwen;
   3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
   4. verhardingen;
   5. groenvoorzieningen;
   6. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen voor het gebied gelden de volgende eisen:
   1. situering : binnen het bouwvlak;
   2. bouwwijze : vrijstaand;
   3. bouwhoogte : maximaal 10,00 meter;
   4. hoogtescheidingslijn : daar waar binnen het bouwvlak een hoogtescheidingslijn staat aangegeven mag de bouwhoogte tussen hoogtescheidingslijn en achtergevelrooilijn maximaal 3,00 meter bedragen;
   5. bebouwingspercentage : 100.

Bouwvoorschriften voor bijgebouwen

4. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende eisen:
   1. situering : binnen het bouwvlak;
   2. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   3. oppervlakte : maximaal 60 m².

5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:
   1. situering: binnen het bestemmingsvlak;
   2. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   3. aard : bij de bestemming passend.

artikel 10. ***Aaneengesloten woningen W(a)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Aaneengesloten woningen W(a) aangegeven gronden zijn bestemd voor geschakelde en aaneengesloten woningen, met inachtneming van de randvoorwaarden zoals vastgelegd in artikel 8 van deze voorschriften.

inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   1. hoofdgebouwen;
   2. bijgebouwen;
   3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
   4. verhardingen;
   5. groenvoorzieningen;
   6. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen voor het gebied gelden de volgende eisen:
   1. situering : binnen het bouwvlak;
   2. bouwwijze : aaneengesloten;
   3. bouwhoogte : maximaal 10,00 meter, tenzij op de plankaart anders staat aangegeven;
   4. hoogtescheidingslijn : daar waar binnen het bouwvlak een hoogtescheidingslijn staat aangegeven mag de bouwhoogte tussen hoogtescheidingslijn en achtergevelrooilijn maximaal 3,00 meter bedragen;
   5. bebouwingspercentage : 100.

Bouwvoorschriften voor bijgebouwen

4. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende eisen:
   1. situering : binnen het bouwvlak;
   2. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter;
   3. oppervlakte : maximaal 60 m², inclusief de bijgebouwen op de erfbestemming van het bouwperceel.

5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:
   1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   2. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   3. aard : bij de bestemming passend.

AFDELING 3. BESTEMMINGSCATEGORIE DOELEINDEN VOOR NATUUR EN LANDSCHAP

artikel 11. ***Natuur N***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Natuur N aangegeven gronden zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurlijke, landschapsecologische en/of landschappelijke waarden, alsmede de extensieve dagrecreatieve waarden, met dien verstande dat in het gebied op de plankaart aangegeven met XVI water is toegestaan.

Bouwvoorschriften

2 **A** Het gebruik van de grond voor bebouwing

I. Op of in de tot N bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

II. 1. Burgemeester en wethouders kunnen, gehoord de adviescommissie agrarische vestigingen, vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid onder I. ten behoeve van een schuil- of schaftgelegenheid voor personen, wier aanwezigheid verband houdt met in het bos en/of natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden, met dien verstande dat:
- deze hiertoe onontbeerlijk is;
- deze geen caravan, woon- of stacaravan, dan wel een aan zijn
- oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft;
- het oppervlak van dit bouwwerk ten hoogste 20 m² bedraagt;
- de hoogte van dit bouwwerk ten hoogste 3,00 meter bedraagt.

2. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn af te wijken van het onder II-1 aanhef genoemde advies van de adviescommissie agrarische vestigingen mag de vrijstelling slechts worden verleend na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid onder I. ten behoeve van:
   a. een voederberging of voederruif voor wild, met dien verstande dat:
      - dit bouwwerk noodzakelijk is voor de instandhouding van het wild;
      - de inhoud ten hoogste 3 m3 bedraagt;
      - de hoogte ten hoogste 2 m bedraagt;

   b. een schuilhut ten behoeve van de recreanten, met dien verstande dat:
      - dit bouwwerk noodzakelijk is voor het recreatief medegebruik;
      - de oppervlakte ten hoogste 25 m² bedraagt;
      - de bouwhoogte ten hoogste 5,00 meter bedraagt;
      - de goothoogte ten hoogste 3,00 meter bedraagt.

4. Indien door de bouw of plaatsing of de aanwezigheid van een bouwwerk onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de in de aanhef van dit artikel genoemde doeleinden, wordt geen vrijstelling verleend.

B Het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 15, lid 1 wordt tenminste

verstaan het gebruik van gronden:

1. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het bos- en/of natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden;
2. als sport- of wedstrijdterreinen, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, parkeerterreinen, lig- of speelweiden, zwemgelegenheden;
3. voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen;
4. voor het racen of crossen met motorrijtuigen en bromfietsen;
5. voor militaire oefeningen;
6. voor het winnen van bosstrooisel of mos;
7. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
8. voor agrarische doeleinden, behoudens indien zodanig gebruik reeds plaatsvond ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

C Werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, waarvoor een aanlegvergunning is vereist

I. Het is verboden op of in de tot Natuurgebied N bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte behandelingen;
2. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven: het ophogen: egaliseren;
3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
4. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders en het graven en/of verleggen van waterlopen;
5. het wijzigen van de grondwaterstand of het uitvoeren van werkzaamheden welke direct of indirect de grondwaterstand beïnvloeden;
6. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
7. het bebossen van gronden, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt.

II. Het onder I. van dit lid bepaalde is niet van toepassing voor:
1. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
3. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
4. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;
5. het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht van dit plan bestaande bodemgebruik;
6. zover de Boswet zoals deze luidt ten tijde van het ter visie liggen van het ontwerpplan of krachtens die wet gestelde voorschriften van toepassing zijn;
7. werken of werkzaamheden, waarop de verordening op ontgrondingen in Limburg van toepassing is;
8. de onder I. van dit lid genoemde werken of werkzaamheden, indien deze zullen worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren, waarvoor ingevolge artikel 12 van die wet een vergunning van de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij is vereist dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheersplan, als bedoeld in artikel 14 van die wet.

III. De werken of werkzaamheden, als bedoeld onder I. van dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangepast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

IV. Een vergunning als bedoeld onder I. van dit lid wordt slechts verleend, indien vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

D Het gebruik van opstallen

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 4 wordt tenminste verstaan het gebruik van opstallen voor:
1. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
2. detailhandel en groothandel, behoudens de verkoop van bedrijfsproducten afkomstig van het eigenbedrijf en in eigen beheer;
3. transport- en/of garagedoeleinden;
4. horecadoeleinden;
5. permanente of tijdelijke bewoning met uitzondering van de dienstwoningen binnen de beheersprojecten;
6. opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden, die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering alsmede met een winterberging voor onderkomens.

AFDELING 4. BESTEMMINGSCATEGORIE VERKEER EN VERBLIJF

artikel 12. ***Verblijfsdoeleinden Vb***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Verblijfsdoeleinden Vb aangegeven gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, met dien verstande dat de randvoorwaarden zoals vastgelegd in artikel 8 van deze voorschriften gehandhaafd dienen te worden.

inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   1. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
   2. Verhardingen;
   3. Groenvoorzieningen;
   4. Bijbehorende voorzieningen zoals bouwwerken voor verkeersgeleiding, straatverlichting en straatmeubilair.

3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:
   1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   2. bouwhoogte : maximaal 8,00 meter;
   3. aard : bij de bestemming passend.

artikel 13. ***Fiets- en voetpad Vb(f+v)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Verblijfsdoeleinden Vb(f+v) aangegeven gronden zijn bestemd voor fiets- en voetgangersverkeer, met dien verstande dat de randvoorwaarden zoals vastgelegd in artikel 8 van deze voorschriften gehandhaafd dienen te worden.

inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
   2. verhardingen;
   3. groenvoorzieningen;
   4. bijbehorende voorzieningen zoals bouwwerken voor verkeersgeleiding, straatverlichting en straatmeubilair.

3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:
   1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   2. bouwhoogte : maximaal 8,00 meter;
   3. aard : bij de bestemming passend.

AFDELING 5. BESTEMMINGSCATEGORIE DIVERSE DOELEINDEN

artikel 14. *Erf E*

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Erf E aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin en/of parkeren, met dien verstande dat de randvoorwaarden zoals vastgelegd in artikel 8 van deze voorschriften gehandhaafd dienen te worden.

inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   1. bijgebouwen;
   2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
   3. verhardingen;
   4. groenvoorzieningen;
   5. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor bijgebouwen

3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende eisen:
   1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   2. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   3. bebouwingspercentage : maximaal 50% van de erfbestemming tot maximaal 60 m² inclusief de bijgebouwen binnen de bijbehorende woonbestemming.

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:
   1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   2. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   3. aard : bij de bestemming passend.

5. 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub 2 voor het bouwen van bijgebouwen tot een hoogte van maximaal 4,50 meter.
   2. Een vrijstelling als bedoeld onder 1 wordt slechts verleend mits:
      a. geen afbreuk wordt gedaan aan de privacy c.q. bezonning van belendende gronden met opstallen;
      b. de bouwhoogte overschrijding is ten behoeve van een verantwoorde architectonische oplossing ten opzichte van het hoofdgebouw en/of aansluitende hellend terrein.

6. Ten aanzien van de vrijstelling als bedoeld in lid 5 zijn de bepalingen van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

artikel 15. ***Groen G***

Doeleindenomschrijving 1. De op de plankaart als Groen G aangegeven gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

inrichting 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. fietspaden;
3. voetpaden en toegangspaden;
4. spel- en speelvoorzieningen;
5. plantsoenen, bomen en beplantingsstroken;
6. verhardingen ten behoeve van parkeren;
7. waterstaatkundige voorzieningen zoals greppels;
8. bijbehorende voorzieningen.

3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
3. aard : bij de bestemming passend.

artikel 16. ***Tuin T***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Tuin T aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin.

inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
   2. opritten;
   3. voetpaden en toegangspaden;
   4. bijbehorende voorzieningen.

3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:
   1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
   3. aard : ten dienste van de bestemming.

artikel 17. ***Bufferbassin Ws(b)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als bufferbassin Ws(b) aangegeven gronden zijn bestemd voor de opvang en berging van water door middel van een bufferbassin, met dien verstande dat op de gronden aangeduid met een XI natuur is toegestaan.

inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
   2. beplantingsstroken;
   3. bijbehorende voorzieningen.

3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:
   1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
   3. aard : bij de bestemming passend.

Bijzondere bepaling

4. De bepalingen van het keur van het Waterschap Roer en Overmaas zijn van overeenkomstige toepassing.

AFDELING 6. BESTEMMINGSCATEGORIE PRIMAIRE DOELEINDEN

artikel 18. *Hoge druk rioolwaterleiding met beschermingszone Mn(r)*

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als hoge druk rioolwaterleiding met beschermingszone Mn(r) aangegeven gronden zijn, naast de daarvoor aangegeven andere bestemming, voor het op de plankaart aangegeven aantal meters aan weerszijden van de as van de op de plankaart aangegeven lijn, tevens bestemd voor het transport van rioolwater door een rioolwatertransportleiding.

Bouwvoorschriften

2 a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming en behoudens het bepaalde in dit lid onder b, is het verboden op en/of in gronden die zijn gelegen binnen de in lid 1 bedoelde gronden te bouwen.

b. Waar zulks ter instandhouding van de rioolwatertransportleiding nodig is, mogen op en / of in lid 1 bedoelde gronden andere bouwwerken worden gebouwd.

Gebruiksvoorschriften

3 a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming en behoudens het bepaalde in dit lid onder b, is het verboden op en/of in gronden die zijn gelegen binnen de in lid 1 bedoelde gronden het bodemniveau te wijzigen, gesloten oppervlakteverhardingen aan te brengen, diepwortelende beplanting aan te brengen of te rooien, graafwerkzaamheden anders dan normaal spitten en ploegwerk te verrichten, te heien of anderszins voorwerpen in de grond te brengen.

b. Waar zulks ter instandhouding van de rioolwatertransportleiding nodig is, mogen op en / of in lid 1 bedoelde gronden andere bouwwerken worden gebouwd.

Vrijstellingsbepalingen

4 a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het verbod genoemd in lid 2 onder a, voor het oprichten van gebouwen en andere bouwwerken, voor zover de beoogde bebouwing ingevolge de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan en de beoogde bebouwing ingevolge de aan de betrokken gronden andere bestemming is toegestaan.

b. De in dit lid onder a genoemde vrijstelling wordt niet verleend, indien door de aanwezigheid van de beoogde bebouwing de functie van de gronden onaanvaardbaar wordt belemmerd en alvorens de leidingbeheerder terzake is gehoord.

c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het verbod genoemd in lid 3 onder a, indien en voor zover de aan de betrokken gronden gegeven bestemming en de aan de betrokken gronden gegeven andere bestemming zich hiertegen niet verzetten.

d. De in dit lid onder c genoemde vrijstelling wordt niet verleend, indien de beoogde werken en/of werkzaamheden de functie van de gronden onaanvaardbaar belemmeren en alvorens de leidingbeheerder terzake is gehoord.

artikel 19. ***Hoogspanningsleiding met uitzwaaizone Mn(h)***

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Nutsvoorzieningen Mn(h) aangegeven gronden zijn primair bestemd voor de transmissie van elektriciteit alsmede voor het onderhoud en het bedrijfsveilig functioneren van deze hoogspanningslijn en secundair voor andere ingevolge dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen.

Bouwverbod

2. Het is verboden om op of in deze gronden te bouwen, met uitzondering van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, voor zover deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de hoogspanningslijn.

Vrijstelling bouwverbod

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bouwwerken die zijn toegestaan ingevolge de secundaire bestemming, mits:
   a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de energievoorziening alsmede van de veiligheid;
   b. vóór het verlenen van de vrijstelling de beheerder schriftelijk is gehoord.

Aanlegverbod, tenzij aanlegvergunning

4. Het is verboden om op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het aanleggen van boven- of ondergrondse leidingen;
   b. het aanbrengen van beplantingen of bomen;
   c. het ophogen of afgraven van gronden;
   d. het opslaan van materiaal;
   e. het plaatsen van steigers en/of masten anders dan ten behoeve van de desbetreffende hoogspanningslijn.

Uitzonderingen aanlegverbod

5. Het in lid 4 bepaalde is niet van toepassing op:
   a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
   b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
   c. het periodiek kappen van hakhout, voorzover het gaat om de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik;
   d. het rooien of vellen van hoogopgaande beplantingen of bomen met het doel om de voor de bedrijfsvoering vereiste veilige afstand tot de geleiders van de hoogspanningslijn te waarborgen.

Toelaatbaarheid aanlegvergunning

6. De vergunning, bedoeld in lid 4, wordt slechts verleend indien:
   a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de nuts- en energievoorziening alsmede van de veiligheid;
   b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningslijn.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

artikel 20.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake afmetingen van bouwwerken

1. Behoudens voor zover een aparte vrijstellingsregeling is opgenomen, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
   a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10%;
   b. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
   c. overschrijding van bouwgrenzen voor tot het hoofdgebouw behorende bouwdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, ingangspartijen, trappenhuizen, buitentrappen, liftschachten etc. met een diepte van niet meer dan 3,00 meter.

2. De in lid 1 bedoelde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3. Ten aanzien van de vrijstelling bedoeld in lid 1 zijn de bepalingen van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

artikel 21.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake bepaalde bouwwerken

1. Behoudens voor zover een aparte vrijstellingsregeling is opgenomen, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
   a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50 meter en geen grotere oppervlakte dan 20,00 m² hebben;
   b. het oprichten van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15,00 meter;
   c. overschrijding van bouwgrenzen voor tot het hoofdgebouw behorende bouwdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, ingangspartijen, trappenhuizen, buitentrappen, liftschachten etc. met een diepte van niet meer dan 3,00 meter.

2. Burgemeester en wethouders kunnen bij verlening van de vrijstelling voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in lid 1 onder c bedoelde bouwwerken, niet zijnde gebouwen, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

3. De in lid 1 bedoelde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4. Ten aanzien van de vrijstelling bedoeld in lid 1 zijn de bepalingen van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

artikel 22. ***Vrijstellingsbevoegdheid inzake het gebruik van gebouwen***

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van een consumentverzorgend beroep in een woning en de hierbij behorende bijgebouwen, mits de volgende regels in acht worden genomen:
   a. de dienstverlenende bedrijvigheid betreft het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
   b. de ambachtelijke bedrijvigheid betreft het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het – als ondergeschikte activiteit – verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht;
   c. eventuele detailhandelsactiviteiten zijn van ondergeschikte aard;
   d. het is een eenmansbedrijf;
   e. voor zover de voorgenomen activiteiten meldings- c.q. vergunningsplichtig zijn op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer zijn deze activiteiten in beginsel niet toegestaan, tenzij er geen overlast voor de omgeving op zal treden;
   f. in totaal mag maximaal 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 80 m² worden gebruikt ten behoeve van een consumentverzorgend beroep;
   g. de woonfunctie van het betreffende pand blijft in overwegende mate behouden;
   h. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
   i. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   j. het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
   k. er worden geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning geplaatst.

2. Ten aanzien van de vrijstelling als bedoeld in lid 1 zijn de bepalingen van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

artikel 23. ***Nadere eisen***

Burgemeester en wethouders zijn, ter verkrijging van een goede stedenbouwkundige opzet van het plan, bevoegd:
- als nadere eis te stellen dat de gebouwen met een gevel in de naar de wegzijde toegekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de gebouwen.

artikel 24. ***Anti-dubbeltelbepaling***

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende

bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

artikel 25. ***Overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing***

Legale bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan legaal bestond of nadien legaal is of kan worden gebouwd en dat afwijkt van het plan, mag:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of worden veranderd;
   b. geheel worden vernieuwd indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen bij het plan zijn bepaald, tenzij herbouw in dat geval niet mogelijk is en mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
   c. met een vrijstelling verleend door burgemeester en wethouders worden uitgebreid, met dien verstande, dat de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het grondoppervlak van het in de aanhef bedoelde bestaande bouwwerk, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard en omvang niet worden vergroot.

Legaal gebruik

2. Het legale gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet, met dien verstande dat het verboden is om dit gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit zouden worden vergroot. Het bepaalde is niet van toepassing indien het gebruik reeds in strijd was met het direct aan dit plan voorafgaande geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

artikel 26. ***Citeertitel***

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als: voorschriften bestemmingsplan Heerlerheide Zuid -deelgebied `Litscherveld` van de gemeente Heerlen.