

3B
3C

Gemeente Heerlen

bestemmingsplan Hoogveld



samenwerkende adviseurs maastricht bv
ruimtelijke ordening, onderzoek en vormgeving

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 12-1-2001
R.O.V. 40746

Mij bekend, 18/9/01
De Griffier der Staten

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE
RAAD DER GEMEENTE HEERLEN
BIJ BESLUIT VAN 6 FEB. 2001
GEMEENDE,
SECRETARIS.



Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

110501.700072 V

Gemeente Heerlen

Voorschriften
deel uitmakende van het
bestemmingsplan
Hoogveld

- ☐ concept-voorontwerp
- ☐ voorontwerp
- ☐ ontwerp
- ☒ vastgesteld d.d. 6-2-2001
- ☐ goedgekeurd d.d.

Heerlen/Maastricht,
april 2000;
gewijzigd
mei 2000;
gewijzigd
september 2000;
gewijzigd
januari 2001;
gewijzigd
februari 2001;

INHOUD

ARTIKEL		BLZ.
AFDELING I	INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1	Begripsomschrijvingen en gebruikte afkortingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	5
Artikel 3	Andere wettelijke regelingen	5
AFDELING II	BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN GEMEENSCHAPPELIJK AAN ALLE BESTEMMINGEN	6
Artikel 4	Algemene beschrijving in hoofdlijnen	6
AFDELING III	VOORSCHRIFTEN OMTRENT AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN	12
HOOFDSTUK A	BESTEMMINGSCATEGORIE WOONDOELEINDEN W	12
Artikel 5	Vrijstaande woningen en/of Aaneengesloten woningen W(v/a)	12
Artikel 6	Grondgebonden en/of gestapelde woningen W	13
Artikel 6a	Woondoeleinden Uit te Werken (W.U.W.)	15
HOOFDSTUK B	BESTEMMINGSCATEGORIE BEDRIJFSDOELEINDEN B	16
Artikel 7	Bedrijfsdoeleinden	16
HOOFDSTUK C	BESTEMMINGSCATEGORIE NATUUR N	18
Artikel 8	Natuurontwikkeling N(o)	18
HOOFDSTUK D	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN M	21
Artikel 9	Begraafplaats Mr(b)	21
HOOFDSTUK E	BESTEMMINGSCATEGORIE DOELEINDEN VOOR VERKEER EN VERBLIJF V	22
Artikel 10	Verkeersdoeleinden Vw	22
Artikel 11	Verblijfsdoeleinden Vb	22
HOOFDSTUK F	VERZAMELCATEGORIE DIVERSE BESTEMMINGEN TEG	23
Artikel 12	Tuin T	23
Artikel 13	Erf E	23
Artikel 14	Groen G	24

VERVOLG INHOUD

ARTIKEL		BLZ.
HOOFDSTUK G	BESTEMMINGSCATEGORIE DUBBELBESTEMMING	25
Artikel 15	Tevens hoogspanningslijnen met beschermingszone (Mega Limburg)	25
AFDELING IV	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	27
Artikel 16	Algemene bepaling omtrent het bouwen	27
Artikel 17	Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde gebouwen	27
Artikel 18	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	27
Artikel 19	Wijzigingsbevoegdheid	29
Artikel 20	Rechtzekerheid belanghebbenden	30
Artikel 21	Dubbeltelbepaling	30
Artikel 22	Overgangsbepaling	30
Artikel 23	Strafrechtelijke bepaling	31
Artikel 24	Titel	31
Bijlage:	Staat van bedrijfsactiviteiten	

Woning

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

Artikel 2**Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. 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).

2. De oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.

3. De (bouw-)hoogte/nokhoogte 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.

4. De goothoogte van een gebouw

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

Artikel 3**Andere wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-plan.

AFDELING I INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1

Begripsomschrijvingen en gebruikte afkortingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Het plan

Het bestemmingsplan "Hoogveld" van de gemeente Heerlen.

De plankaart

De kaart met bijbehorende verklaring en aanduidingen genummerd 527.87.010 waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

Artikel 41-inrichtingen

Inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer (voorheen zogenaamde A-inrichtingen).

Aan huis gebonden beroep

Het aan huis uitoefenen van een beroep dat in een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en is gericht op consumentverzorgende activiteiten zoals schoonheidssalons en op het verlenen van diensten zoals kinderopvang, koerierbedrijf, reisbureau en dergelijke.

Bebouwing

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

Bebouwingspercentage

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

Beeldkwaliteitplan

Een beschrijving van de wijze waarop de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving alsmede de beeldkwaliteiten van de onderscheiden deelgebieden en woonsferen moeten worden onderscheiden.

Bestemmingsgrens

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

Bestemmingsvlak

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

Bijgebouw

Een gebouw, behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Bouwgrens

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

Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en dakopbouw.

Bouwperceel

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

Bouwvlak

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

Detailhandel

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

Hoofdgebouw

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

Onderbouw

Een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen en dat niet als bouwlaag wordt aangemerkt.

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.

Stedenbouwkundig beeld

Het stedenbouwkundig beeld dat wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's en de dakvormen van de bebouwing.

Vrij beroep

Het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinning, ontwerp-technisch, financieel of daarmee gelijk te stellen gebied.

Vrijstaand bijgebouw

Een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

AFDELING II

BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN GEMEENSCHAPPELIJK AAN ALLE BESTEMMINGEN

Artikel 4

Algemene beschrijving in hoofdlijnen

Algemeen

1. Het bestemmingsplan Hoogveld richt zich primair op de realisatie van ca. 450 woningen gelegen tussen de Heerlerbaan, de Dr. Clemens Meulemanstraat, de Zandweg, de Imstenraderweg en de N281. Daarnaast worden het eventueel nieuw te ontwikkelen sportcomplex van de plaatselijke voetbalvereniging R.K.H.B.S., de bestaande bedrijven c.q. woningen langs de Heerlerbaan en de Ridderweg en de voorziene natuurontwikkeling van een planologische regeling voorzien.

De ruimtelijke-stedenbouwkundige opzet wordt 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 daarnaast gestreefd naar een zo optimaal mogelijke benutting van de kansen en mogelijkheden van duurzaam bouwen. Op grond van het in 1997 gesloten Convenant DuBo Oostelijk Zuid-Limburg hebben de gemeente en de bouwinitiatiefnemers zich verplicht de maatregelen volgens het bij het convenant behorend Basispakket uit te voeren.

Functionele en ruimtelijke karakteristiek

2. Ambitie

Uitdaging voor Hoogveld is het ontwikkelen van een woonwijk voor ca. 450 woningen die de kwaliteit van het wonen in Heerlen versterkt. De unieke landschappelijke kenmerken van de locatie met typerend Limburgs reliëf, bosranden en het monumentale gebouw van de voormalige vroedvrouwschool moeten daarbij hun gaafheid behouden. Het stelsel van wandelpaden en holle wegen die dienen als uitloopgebied voor de stedeling moet worden versterkt. De mogelijkheden om niet uitgeefbaar terrein aan te laten sluiten op de landschappelijke en ecologische hoofdstructuur worden benut.

3. Hoofdbebouingsstructuur

De hoofdbebouingsstructuur wordt gekenmerkt door een centrale as die dwars op de hoogtelijnen de contour volgt van het aanwezige droogdal in noord-zuidrichting. Daaraan verbonden, in hoofdzaak dwars daarop staand en de in belangrijke mate de hoogtelijnen volgende, liggen de bebouwingslobben. Daarnaast ligt op de westelijk gelegen helling een qua oriëntatie gevarieerd woonblok, van de eerste woonvlek gescheiden door een groene zone. Achter de bestaande bebouwing aan de Dr. Clemens Meulemanstraat, de Ridderweg en de Heerlerbaan zijn lintvormige bebouwingsstroken geprojecteerd teneinde tot een stedenbouw-kundige afronding te komen.

Het woonprogramma is zodanig geclusterd, dat een aanzienlijk deel van de woningen (direct of indirect) aan de bosrand grenst. Hierdoor speelt het landschap een cruciale rol en komt een goed woonmilieu tot stand. De buurten spelen een rol in de fasering, de schaal en de oriëntatie in Hoogveld.

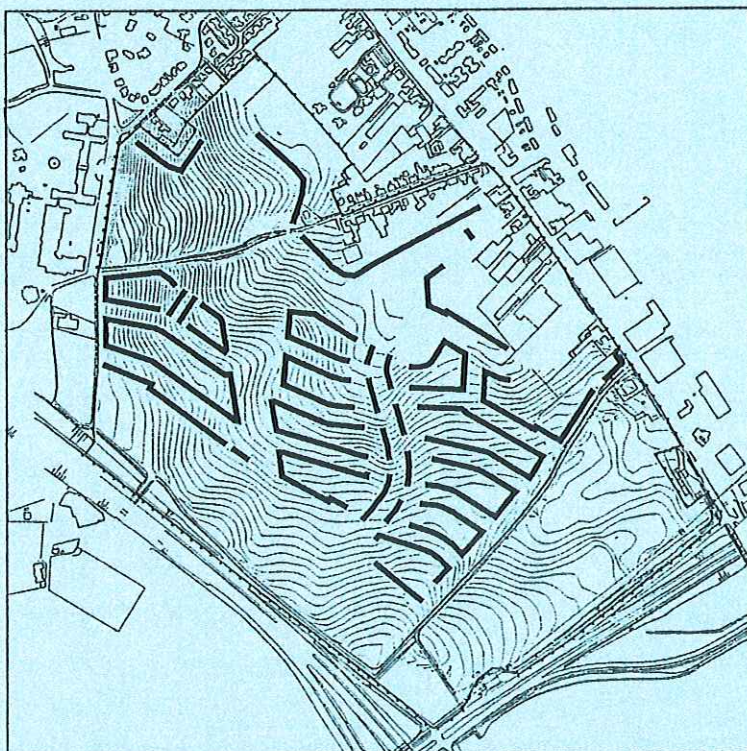
In Hoogveld komen de volgende woningtypes voor:

- vrijstaande woningen
- dubbele villa's
- geschakelde woningen
- cascadowoningen
- patiowoningen
- gestapelde woningen

De woningen komen voor in een mix van projectmatige kavels en vrije kavels. De op onderstaand kaartbeeld gegeven hoofdbebouingsstructuur is uitgangspunt voor het plan.



toekomstige hoofdbebouingsstructuur



4. Natuurontwikkeling park en water

Uitgangspunt voor het plan is het bouwen van een wijk als contramal van een landschappelijke structuur die nauw verbonden is met de continue reeks van bossen. Een samenhangend geheel van eikenhaag-beukenbos met soortenrijke randen vormt een zone van uitzonderlijke kwaliteit. De aansluiting doet een corridor ontstaan die buitengebied en stedelijk gebied met elkaar verbindt. Wandelroutes komen hierbij tot hun recht.

Binnen het plangebied Hoogveld ontstaat een structuur van boslobben met uitlopers naar de randen langs de wijk.

Het centrale deel van de groenstructuur krijgt de vorm van een park, met een eigen onderhoud- en beheerregime. Dit park heeft een veelheid van functies. Naast de ecologische en functionele eenheid die het maakt met de omliggende bossen is het een sterk beeldbepalend element dat gekoppeld is aan de voormalige vroedvrouwenschool.

Daarnaast is het sterk verankerd in de omgeving waardoor entrees tot Hoogveld en routes door het gebied groen zijn.

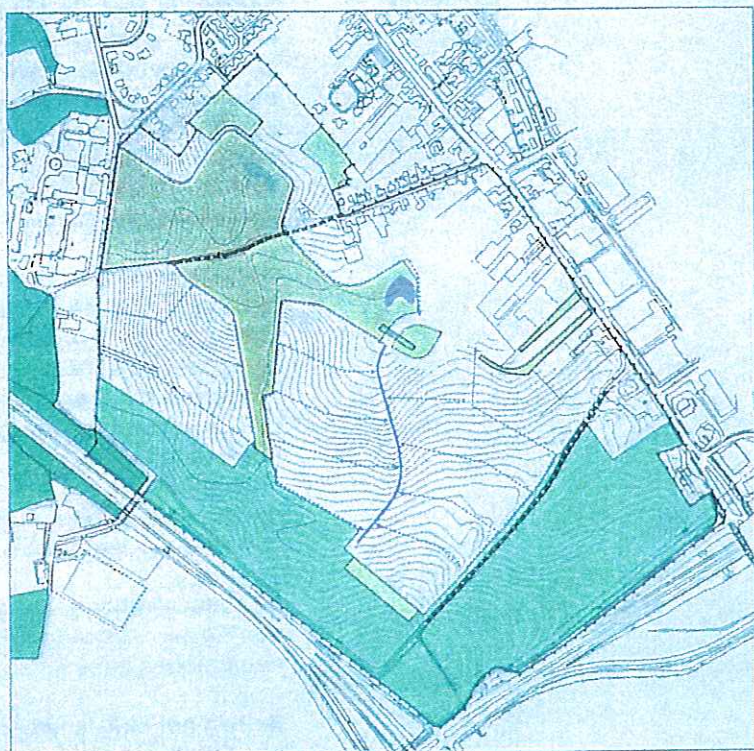
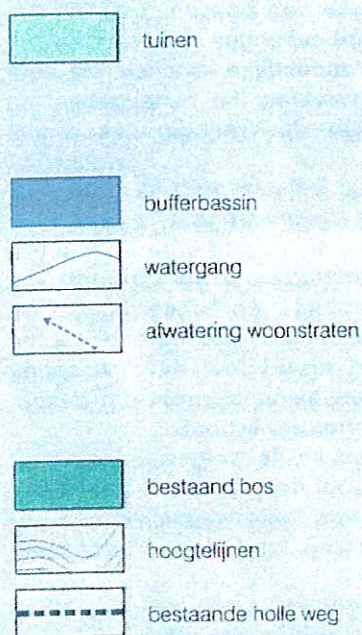
In het groengebied zullen de twee holle wegen worden geconserveerd en slechts toegankelijk gesteld voor langzaam verkeer.

De verschillende onderdelen in het groen zijn met looproutes aan elkaar verbonden. De tuinen krijgen een uitwisseling met natuurzones buiten.

Binnen het plan is het reliëf en de waterhuishouding het derde bepalende gegeven. Het verkavelingsplan is zodanig van opzet dat de bebouwing en de straten de hoogtelijnen volgen en alles in het werk wordt gesteld het in het gebied vallende water zo lang mogelijk vast te houden.

Het overvloedige regenwater verzamelt zich en stroomt vertraagd af naar één centrale afvoer die leidt naar een vijver met een grote buffercapaciteit gelegen in het laagste deel van het park. De smalle zone beneden deze vijver dient hiertoe partieel te worden opgehoogd, zodat het naar beneden stromende water wordt gekeerd. In het noordelijk deel van Hoogveld dat qua reliëf is afgesneden van de rest door de (holle) Ridderweg wordt het water via stromen in het park afgevoerd naar een tweede vijver. De op onderstaand kaartbeeld gegeven groenzonering en hoofdafwateringsstructuur is uitgangspunt voor het plan.

Ten behoeve van de voetbalvereniging RKHBS is langs de Imstenraderweg een sportcomplex mogelijk t.b.v. 4 speelvelden. Het sportveldencomplex is onder voorwaarden met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

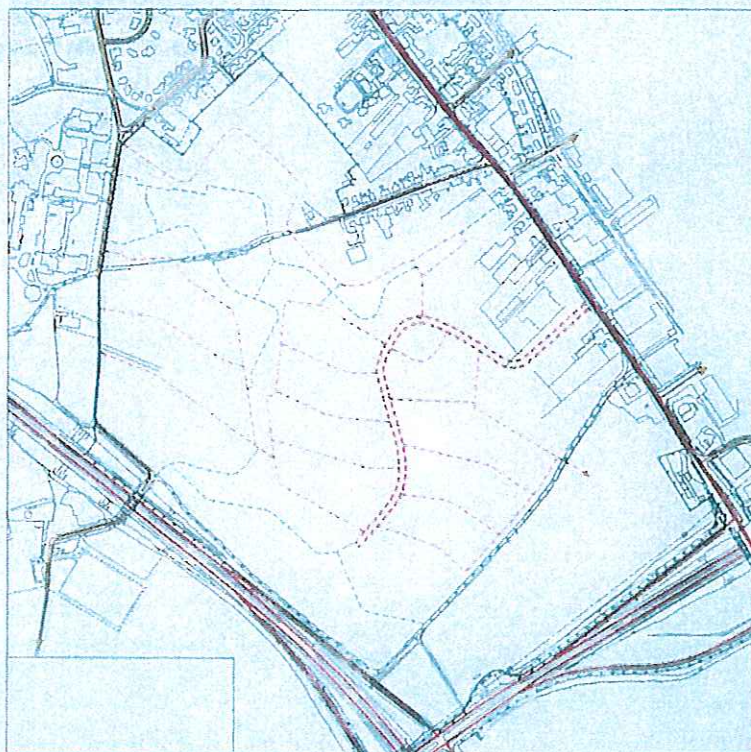


5. Ontsluiting

De hoofdverkeersontsluiting van het gebied wordt gevormd door de centrale as die aanhaakt op de Heerlerbaan, terwijl 4 secundaire ontsluitingsmogelijkheden aanhaken op het bestaande wegenet aan de noord-westzijde. Bestaande langzaamverkeersverbindingen blijven gehandhaafd evenals een deel van de Ridderweg. Gronden aangegeven t.b.v. natuurontwikkeling en park worden doorsneden door een netwerk van paden, waarbij de hoofdontsluiting eveneens aanhaakt aan de Heerlerbaan.

De ontsluitingswegen zijn door de hele wijk lang en overzichtelijk en benadrukken de grote schaal.

De op onderstaand kaartbeeld gegeven ontsluitingsstructuur is uitgangspunt voor het plan.



6. Bestaande gebieden

Langs de Ridderweg en de Heerlerbaan is sprake van een bebouwing met een menging van functies en met onderscheiden accenten. De bestaande bebouwing c.q. de bestaande functies worden adequaat geregeld, waarbij de mogelijkheid aanwezig moet zijn onder voorwaarden de zone langs de Heerlerbaan opnieuw in te richten door middel van een reeks van passend geachte functies, zoals zakelijke en niet zakelijke, dienstverlening en wonen.

7. Inrichting

Bij de inrichting van het gebied is rekening gehouden met de bestaande milieutechnische belemmeringen. Zo zal aan de achterzijde van de bedrijven aan de Heerlerbaan een muur van 3,00 m. hoogte worden geplaatst met een geluidwerende en visueel afschermende functie onder voorwaarden is een grotere hoogte toegestaan.

AFDELING III

VOORSCHRIFTEN OMTRENT AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN

HOOFDSTUK A

BESTEMMINGSCATEGORIE WOONDOELEINDEN **W**

Artikel 5

Vrijstaande woningen en/of Aaneengesloten woningen W(v/a)

Doeleinden-
omschrijving

1. De op de plankaart als Vrijstaande en/of Aaneengesloten woningen W(v/a) aangegeven gronden zijn bestemd voor het wonen.

Inrichting

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

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bouwvlak; indien sprake is van een vrijstaande woning moet tenminste een zijgevel op een afstand van minimaal 3,00 m. uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
 2. bouwwijze : vrijstaand en/of aaneengesloten;
 3. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
 - 4.. bij woningen met een gevelbelasting, vanwege het wegverkeerslawaai met meer dan 55 dB(A), dienen de verblijfsruimten zoveel als mogelijk aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd, waarbij met name de aandacht dient uit te gaan naar de situering van de slaapkamers.
4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 3,00 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 bouw- en bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Nadere eisen

6. a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 1. de situering, de afmetingen, het aantal bouwlagen en de dakvormen van de gebouwen;
 2. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. de situering van de te realiseren parkeerplaatsen en de inrichting hiervan.
- b. De onder a. bedoelde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld in overeenstemming met het in dit artikel gestelde en voor zover deze noodzakelijk zijn ten behoeve van een verant-

3m

woorde ruimtelijke invulling c.q. het na te streven stedenbouwkundige beeld.

Artikel 6**Grondgebonden en/of gestapelde woningen W****Doeleinden-
Omschrijving**

1. De op de plankaart als grondgebonden en/of gestapelde woningen W aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. hoofdgebouwen
 2. vrijstaande bijgebouwen
 3. bouwwerken geen gebouwen zijnde
 4. verhardingen en ontsluitingswegen
 5. groenvoorzieningen
 6. bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen
 7. geluidwerende voorzieningen
 8. voorzieningen t.b.v. de afwatering

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** gelden de volgende eisen:

1. Situering:
 - t.o.v. zijperceelgrens: in de zijperceelgrens tenzij het betreft een vrijstaande gevel de afstand tot de zijperceelgrens moet dan tenminste 2,00 m. bedragen met uitzondering van de gronden op de plankaart aangegeven met het cijfer 4 (gestapelde woningen) waar steeds in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;
 - t.o.v. de achterperceelgrens: tenminste 5,00 m. uit de achterperceelgrens met uitzondering van de gronden op de plankaart aangegeven met het cijfer 3 waar tot in de achterperceelgrens mag worden gebouwd.

2. Bouwwijze:
Vrijstaand, twee-aaneen of aaneengesloten en voor zover het betreft gronden aangegeven met het cijfer 4 in de vorm van gestapelde woningen.

3. Bouwhoogte:

Op de plankaart op gronden aangegeven met het cijfer:

- 1: maximaal 11,00 m.;
- 2: maximaal 9,00 m.;
- 3: maximaal 4,50 m.;
- 4: maximaal 18,00 m.

4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:
 1. situering: binnen het bestemmingsvlak uitsluitend vrijstaand en achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan te trekken lijn;
 2. bouwhoogte: maximaal 3,00 m.;
 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 2,00 m. met uitzondering van gronden op de plankaart aangegeven met de lijn ----- (geluidwerende voorziening) waar de hoogte maximaal 3,00 m. mag bedragen;
3. aard: bij de bestemming passend. |
| Vrijstellingsbepaling | 6. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4. sub 2 voor het bouwen van bijgebouwen tot een hoogte van maximaal 4,50 meter.

2. Een vrijstelling als bedoeld in lid 1. wordt slechts verleend mits: <ul style="list-style-type: none"> - geen afbreuk wordt gedaan aan de privacy c.q. bezonning van belendende opstallen; - de bouwhoogte, voor zover deze de 3,00 meter zal overschrijden, noodzakelijk is ten behoeve van een verantwoorde architectonische oplossing ten opzichte van het hoofdbouw en/of het aansluitende hellend terrein. 7. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen: <ul style="list-style-type: none"> • van het bepaalde in lid 3. voor zover het betreft gronden aangegeven met het cijfer: <ul style="list-style-type: none"> - 2 tot een bouwhoogte van maximaal 11,00 m.; - 3 tot een bouwhoogte van maximaal 7,00 m. mits voorzien van een blinde gevel mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de bestaande milieuhinder is opgeheven en mits voorzover het betreft gronden nader aangegeven met de letter a de afstand tot de achterperceelsgrens van de hogere bouwhoogte minimaal 6,00 m. bedraagt. • van het bepaalde in lid 5 tot een hoogte van 6,00 m. voorzover het betreft gronden op de plankaart aangegeven met de lijn ----- (geluidwerende voorziening). |
| Bijzondere bepaling | 8. Op de gronden vallend binnen de op de plankaart aangegeven milieucirkels mag geen milieugevoelige bebouwing worden opgericht zolang de bestaande milieuhinder niet is opgeheven. |
| Nadere eisen | 9. a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van: <ol style="list-style-type: none"> 1. de situering, de afmetingen, het aantal bouwlagen en de dakvormen van de gebouwen; 2. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde; 3. de situering van de te realiseren parkeerplaatsen en de inrichting hiervan; 4. voorzieningen t.b.v. de afwatering. b. De onder a. bedoelde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld in overeenstemming met het in dit artikel gestelde en voor zover deze noodzakelijk zijn ten behoeve van een verantwoorde ruimtelijke invulling c.q. het na te streven stedenbouwkundige beeld. |

Artikel 6a**Woondoeleinden Uit te Werken (W.U.W.)****Doeleinden-
Omschrijving**

1. De op de plankaart als woondoeleinden uit te werken (W.U.W.) aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en Wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:
 1. Op deze gronden zijn toegelaten grondgebonden of gestapelde woningen
 2. Per aaneengesloten bestemming mogen maximaal 5 grondgebonden woningen of 16 gestapelde woningen worden gerealiseerd
 3. De maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen mag 9,00 m. en van de gestapelde woningen maximaal 12,00 m. bedragen
 4. Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven milieucirkel mag geen milieugevoelige bebouwing worden opgericht zolang de bestaande milieuhinder niet is opgeheven
 5. De uitwerking moet passen binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan

HOOFDSTUK B**BESTEMMINGSCATEGORIE BEDRIJFSDOELEINDEN B****Artikel 7****Bedrijfsdoeleinden****Doeleinden-
omschrijving**

1. De op de plankaart als bedrijfsdoeleinden aangegeven gronden zijn met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 bestemd voor bedrijfsdoeleinden, met dien verstande dat artikel 41-inrichtingen zijn uitgesloten en met dien verstande dat de volgende bedrijfsvoering is toegestaan:

- I. Bloemisterij
- II. Verhuisbedrijf
- III. Loonbedrijf met 2 bedrijfswoningen
- IV. Houthandel en houtbewerking
- V. Aannemersbedrijf met bedrijfswoning
- VI. Verhuurbedrijf bouwmaterialen
- VII. Detailhandel in vloerbedekkingsartikelen
- VIII. Handel in en opslag van bouwmaterialen met bedrijfswoning
- IX. Agrarisch bedrijf met 2 bedrijfswoningen; detailhandel in eigen producten tot een maximale oppervlakte van 25 m² is toegestaan.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. verhardingen en parkeervoorzieningen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen;
 6. voorzieningen t.b.v. de afwatering.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bouwvlak;
 2. bebouwingspercentage: maximaal 100%;
 3. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 m. met uitzondering van reclamemasten die 8,00 m. hoog mogen zijn;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Vrijstellingsbepaling

5. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor bedrijfsdoeleinden als opgenomen in de bij deze voorschriften als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat de milieucategorie van de met vrijstelling toegelaten bedrijvigheid gelijk aan of lager moet zijn dan de nu toegelaten bedrijvigheid en de milieubelasting niet mag toenemen.

Nadere eisen

6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 1. de situering, de afmetingen, het aantal bouwlagen en de dak-

- vormen van de gebouwen;
2. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. de situering van de te realiseren parkeerplaatsen en de inrichting hiervan;
 4. de inrichting en hoeveelheid van de groenvoorziening;
 5. voorzieningen t.b.v. de afwatering.

HOOFDSTUK C

BESTEMMINGSCATEGORIE NATUUR N

Artikel 8

Natuurontwikkeling N(o)

Doeleinden-
omschrijving

1. De op de plankaart als Natuurontwikkeling N(o) aangegeven gronden zijn met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende waarden dan wel de ontwikkeling van natuurlijke, landschapsecologische en/of landschappelijke waarden, alsmede voor dagrecreatieve waarden, voor park voor zover op de plankaart aangegeven met de letter P, ontsluitingswegen en de opvang en berging en water.

Beschrijving
in hoofdlijnen

2. De gronden dienen te worden ontwikkeld als bufferzone en overgangsgebied, dienen een functie te vervullen bij het waterhuishoudkundig beheer in het plangebied en hebben tevens de functie van parkgebied voor zover op de plankaart aangegeven met de letter P.

Extensieve recreatie is een belangrijke nevendoelstelling binnen deze bestemming. Kleinschalige bij het nevengebruik passende voorzieningen, zoals zitbanken, afvalbakken, overdekte rustpunten, bewegwijzering, voorzieningen ten behoeve van trapvelden en pergola's voor zover noodzakelijk voor de inrichting van tuinzones zijn daarbij in principe geoorloofd, doch ter plekke voorkomende landschappelijke en natuurwaarden kunnen beperkingen stellen aan deze voorzieningen of kunnen ze zelfs uitsluiten. Recreatieve voorzieningen van enige omvang zijn niet toegestaan met uitzondering van gronden aangegeven met de letter P waar kleine gebouwen mogen worden opgericht.

Bouwvoorschriften

3. Op of in de tot Natuurontwikkeling N(o) bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van (dag)recreatieve voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 m. mag bedragen en met een maximale oppervlakte te samen van 100 m². Uitzondering vormen de gronden aangegeven met de letter P waar tevens gebouwen mogen worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 3,50 m. een oppervlak per gebouw van maximaal 25 m² en niet meer dan 100 m² gezamenlijk.

Gebruiksbeplanning

4. Onder verboden gebruik van de gronden als bedoeld in artikel 18 lid 1. wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden:
 - A. a. als staan- of ligplaats voor onderkomens;
 - b. voor sport- of wedstrijdterreinen met uitzondering van trapvelden; parkeerterreinen;
 - c. voor het beproeven van voertuigen; voor de beoefening van de motorsport en de modelvlieg- sport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, bromfietsen en of mountain-bikes;
 - d. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, mountain-bikes en bromfietsen;

- e. voor het winnen van bosstrooisel of mos;
- f. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel.

B. Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden ten behoeve van de doeleinden als omschreven onder A.

Aanlegvergunning

5. A. Het is verboden op of in de tot Natuurontwikkeling N(o) 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 parkeer-gelegenheden, picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 2. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen en egaliseren m.u.v. werken of werkzaamheden t.b.v. geluidwerende voorzieningen en/of voorzieningen t.b.v. de waterhuishouding;
 - 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 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;
 - 5. het bebossen van gronden, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt.

B. Het onder A. van dit lid bepaalde is niet van toepassing voor:

- 1. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- 2. werken of werkzaamheden van ongeschikte betekenis;
- 3. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- 4. werken of werkzaamheden passend binnen de in artikel 4 aangegeven planprincipes;
- 5. 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 aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- 6. het periodiek kappen van griendhout en ander hout, voorzover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht worden van het dit plan bestaande bodemgebruik;

- C. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder A. 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 omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

HOOFDSTUK D**MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN M****Artikel 9****Begraafplaats Mr(b)****Doeleinden-
omschrijving**

1. De op de plankaart als Begraafplaats Mr(b) aangegeven gronden zijn bestemd voor begraafplaats.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. verhardingen;
3. groenvoorzieningen;
4. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het oprichten van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:

1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 3,50 m;
3. aard : bij de bestemming passend.

HOOFDSTUK E

BESTEMMINGSCATEGORIE DOELEINDEN VOOR VERKEER EN VERBLIJF V

Artikel 10

Verkeersdoeleinden Vw

Doeleinden-omschrijving

1. De op de plankaart als Verkeersdoeleinden Vw aangegeven gronden zijn met inachtneming van de op de plankaart aangegeven wegprofielen, bestemd voor wegen met een functie voor het bestemmingsverkeer en voor de opvang van water.

Inrichting

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

Bouwvoorschriften

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

Artikel 11

Verblijfsdoeleinden Vb

Doeleinden-omschrijving

1. De op de plankaart als Verblijfsdoeleinden Vb aangegeven gronden zijn bestemd voor wegen met een functie voor verblijf, parkeerplaatsen alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde; motorbrandstof- kooppunten zijn niet toegestaan;
 2. verhardingen;
 3. parkeerplaatsen;
 4. voorzieningen t.b.v. de afwatering.

Bouwvoorschriften

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

HOOFDSTUK F

VERZAMELCATEGORIE DIVERSE BESTEMMINGEN TEG

Artikel 12

Tuin T

Doeleinden-
omschrijving

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

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. voetpaden;
 2. verhardingen uitsluitend ten behoeve van voetpaden;
 3. groenvoorzieningen;
 4. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Het is verboden op deze gronden gebouwen op te richten.
4. 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.

Artikel 13

Erf E

Doeleinden-
omschrijving

1. De op de plankaart als Erf E aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin en/of parkeren.

Inrichting

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

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
 3. bebouwings-
percentage : 50% van het tot erf bestemde gedeelte van het bouwperceel tot maximaal 60 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van de bijgebouwen binnen zowel het bouwvlak van de bijbehorende bestemming vrijstaande woningen en/of aaneengesloten woningen W(v/a), als op het tot erf bestemde gedeelte van het bouwperceel nimmer meer mag bedragen dan 60 m².

- | | |
|-------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none">4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:<ul style="list-style-type: none">1. situering : binnen het bestemmingsvlak;2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;3. aard : bij de bestemming passend. |
| Gebruiksbe­paling | <ul style="list-style-type: none">5. Onverminderd het bepaalde in artikel 17 lid 1. mogen vrijstaande bijgebouwen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van en ondergeschikt aan de bijbehorende bestemming en/of het toegestane gebruik. |
| Nadere eisen | <ul style="list-style-type: none">6. a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:<ul style="list-style-type: none">1. de situering en de afmetingen van de gebouwen;2. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;3. de situering van de te realiseren parkeerplaatsen en de inrichting hiervan.b. De onder a. bedoelde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld in overeenstemming met het in dit artikel gestelde en voor zover deze noodzakelijk zijn ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundig beeld. |
| Artikel 14 | Groen G |
| Doeleinden­omschrijving | <ul style="list-style-type: none">1. De op de plankaart als Groen G aangegeven gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen. |
| Inrichting | <ul style="list-style-type: none">2. Op deze gronden zijn toegelaten:<ul style="list-style-type: none">1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;2. plantsoenen, bomen en beplantingsstroken;3. verhardingen uitsluitend ten behoeve van wandelpaden en ten behoeve van erfontsluitingen;4. voorzieningen t.b.v. de afwatering. |
| Bouwvoorschriften | <ul style="list-style-type: none">3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:<ul style="list-style-type: none">1. situering : binnen het bestemmingsvlak;2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;3. aard : bij de bestemming passend. |

HOOFDSTUK G

BESTEMMINGSCATEGORIE DUBBELBESTEMMING

Artikel 15

Tevens hoogspanningslijnen met beschermingszone (Mega Limburg)

Doeleinden-
omschrijving

1. De op de plankaart als Tevens hoogspanningslijn met beschermingszone (Mega Limburg) aangegeven gronden zijn behalve voor de andere krachtens dit plan aan de gronden gegeven bestemming (en) primair bestemd voor het transport van electriciteit, alsmede voor het onderhoud en het bedrijfsveilig functioneren van deze lijnen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag, in afwijking van het bepaalde in de betreffende artikelen geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de lijnen,

Vrijstellingsbepaling

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2. van dit artikel ten behoeve van bouwwerken als toegestaan in gevolge de andere ter plaatse geldende bestemmingen, mits vóór het verlenen van de vrijstelling de beheersinstantie van de betrokken leiding schriftelijk is gehoord.
Indien door de bouw of plaatsing of de aanwezigheid van een bouwwerk schade kan worden toegebracht aan de in lid 1. van dit artikel genoemde doeleinden wordt geen vrijstelling verleend.

Aanlegvoorschriften

- 4 A. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de als Tevens hoogspanningslijnen met beschermingszone (Mega Limburg) bestemde gronden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen van boven- of ondergrondse leidingen;
 2. beplantingen of bomen aan te brengen;
 3. het ophogen of afgraven van gronden;
 4. het opslaan van materiaal;
 5. het plaatsen van steigers en/of masten anders dan ten behoeve van de desbetreffende hoogspanningslijnen.
4. B. Het onder sub a. van dit lid bepaalde is niet van toepassing:
 1. voor werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 2. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 3. voor het periodiek kappen van hakhout, voorzover betreffende de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik;
 4. voor het rooien of vellen van hoogopgaande beplantingen of bomen met het doel de voor de bedrijfsvoering vereiste veilige afstand tot de geleiders van de hoogspanningslijnen te waarborgen.

C. De onder sub A. van dit lid genoemde werken of werkzaam-

heden zijn slechts toelaatbaar, indien, gehoord de beheersinstantie, door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet in gevaar worden of kunnen worden gebracht.

AFDELING IV**ALGEMENE VOORSCHRIFTEN****Artikel 16****Algemene bepaling omtrent het bouwen****1. Noodzaak bodemonderzoek**

Bij de oprichting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient, voor zover nodig, 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 vrijstellingsbevoegdheid c.q. wijzigingsbevoegdgebouwd kan worden.

De bouwvergunning zal niet eerder worden verleend dan nadat de gronden indien nodig zijn gesaneerd, dan wel indien de zekerheid bestaat dat alvorens bouwactiviteiten een aanvang nemen bedoelde gronden, indien nodig feitelijk zijn gesaneerd.

2. Bebouwingsgrens verkeersdoeleinden

Op de gronden gelegen tussen de op de plankaart als bebouwingsgrens verkeersdoeleinden aangegeven 50,00 m.-lijn en de N281 mag ongeacht het overige bepaalde in dit plan geen bebouwing worden opgericht.

Burgemeester en Wethouders kunnen hiervan vrijstelling verlenen indien de verkeersbelangen niet onevenredig worden geschaad, gehoord Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

3. Milieugevoelige functies

Het is niet toestaan milieugevoelige functies op te richten in de op de plankaart aangegeven hindercirkel L.P.G.

Artikel 17**Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde bouwen**

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatig gebruik.

Artikel 18**Algemene vrijstellingsbevoegdheid**

1. Behoudens voor zover een aparte vrijstellingsregeling is opgenomen zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 1. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen, oppervlakten en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10%;

2. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar 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 m² hebben;
 3. 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 meter bedraagt;
 4. het in geringe mate, doch niet meer dan 2 meter afwijken van een bestemmingsgrens, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende wenselijke toestand van het terrein aan te passen;
 5. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter;
 6. de aanleg van oppervlaktewaterbergingen.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen bij verlening van de vrijstelling voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in lid 1. sub 6. bedoelde bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
 3. De in lid 1. en 2. van dit artikel genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken het stedenbouwkundig beeld en landschappelijke en natuurlijke waarden niet in onevenredige mate wordt aangetast.
 4. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen tot overschrijding van bouwgrenzen c.q. rooilijnen, voor tot het hoofdgebouw behorende bouwdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, ingangspartijen, trappenhuizen, buitentrappen, liftschachten, serres, veranda's, etc. met een diepte van niet meer dan 3 meter.
 5. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van een vrij beroep in de bijgebouwen behorende bij een woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. de voor de uitoefening van het beroep in gebruik te nemen vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte welke volgens de ter plaatse geldende voorschriften aan bijgebouwen mag worden opgericht;
 - b.
 1. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter en het woonmilieu;
 2. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
 3. er geen detailhandel plaatsvindt;
 4. de beoefenaar van het vrije beroep moet de woning zelf blijven bewonen.
 6. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden-beroep, niet zijnde een vrij beroep, in een woning en de hierbij behorende bijgebouwen, mits

voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de voor de uitoefening van het beroep in gebruik te nemen vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte welke volgens de ter plaatse geldende voorschriften aan bijgebouwen mag worden opgericht en samen met de in de woning in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer dan 75 m², met dien verstande dat de voor genoemde activiteiten in gebruik te nemen ruimten niet meer dan 1/3 deel van de woning mag bedragen;
- b.
 1. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter en het woonmilieu;
 2. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
 3. er geen detailhandel plaatsvindt;
 4. de beoefenaar van het aan-huis-gebonden-beroep moet de woning zelf blijven bewonen.

Artikel 19

Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Natuurontwikkeling N(o) voorzover begrensd met de lijn ----- te wijzigen ten behoeve van recreatieve doeleinden voor het realiseren van maximaal 4 sportvelden en bijbehorende voorzieningen met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 150 m² mag bedragen en in maximaal 2 bouwlagen mag worden gebouwd waarvan maximaal 100 m² mag worden gebruikt voor kantine en mits de planontwikkeling in de toekomst daartoe aanleiding biedt, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en rekening wordt gehouden met aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemmingen bedrijfsdoeleinden, vrijstaande en/of aaneengesloten woningen W(v/a) en Tuin T voor zover op de plankaart begrensd met de lijn  te wijzigen ten behoeve van het realiseren van grondgebonden en/of gestapelde woningen, zakelijke en niet-zakelijke dienstverlening, en ambachtelijke dienstverlening met dien verstande dat bij grondgebonden woningen maximaal 30 woningen per ha. en bij gestapelde woningen maximaal 60 woningen per ha. mogen worden gerealiseerd en bij het realiseren van overige functies maximaal 60% van het bouwperceel mag worden bebouwd mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en een goed woonmilieu gegarandeerd kan worden en de toe te laten functies passen binnen het provinciale beleid terzake en mits niet meer dan 2.500 m² bruto vloeroppervlak aan ruimten t.b.v. zakelijke en/of niet-zakelijke dienstverlening wordt gerealiseerd tot een maximum van 500 m² per vestiging.
3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming groen G voor zover begrensd met de lijn  te wijzigen ten behoeve van het realiseren van grondgebonden woningen met een maximale dichtheid van 25 woningen per ha. en

een goothoogte van maximaal 11,00 m, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en een goed woonmilieu gegarandeerd is.

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming grondgebonden en/of gestapelde woningen voorzover begrensd met de lijn $\triangle$ te wijzigen ten behoeve van het oprichten van een medisch centrum met een totaal grondoppervlak van 700 m² en een bouwhoogte van maximaal 11,00 m., indien geen andere locatie beschikbaar is in de naburige omgeving en mits de belangen van derden niet onevenredig kunnen worden geschaad.

Artikel 20

Rechtszekerheid belanghebbenden

De bepalingen van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht zijn van toepassing voor zover betrekking hebbend op het verlenen c.q. toepassen van de:

- aanlegvergunningen;
- vrijstellingen voor zover opgenomen in artikel 6, artikel 7 en artikel 18, onder 1. sub 2. 5. en 6. en onder 4 t/m 6;
- wijzigingsbevoegdheden;
- uitwerkingsverplichting.

Artikel 21

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 22

Overgangsbepaling

1. Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan bestond of nadien legaal is of kan worden gebouwd en dat afwijkt van het plan mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet zullen worden vergroot,:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. 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;

3. met vrijstelling van Burgemeester en Wethouders worden uitgebreid met een vergroting welke niet meer bedraagt dan 10% van het grondoppervlak van het in de aanhef bedoelde bestaande bouwwerk.

2. Gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor bouwen

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip, waarop dit plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden om dit gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit zouden worden vergroot.
3. Het bepaalde in sub 1. van dit lid geldt niet voor zover dat gebruik ook reeds in strijd was met het direct aan dit plan voorafgaand geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23

Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 8 lid 5 en artikel 17 lid 1. is een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 24

Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Hoogveld".

110501.700072 V

Gemeente Heerlen

Voorschriften
deel uitmakende van het
bestemmingsplan
Hoogveld

Bijlage

Staat van bedrijfsactiviteiten

Heerlen/Maastricht,
Januari 2001

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Bij de onderstaande indeling van bedrijfsactiviteiten in categorieën is gebruik gemaakt van de informatie en de bewerkingsmethode uit de V.N.G.-brochure "Bedrijven en milieuzonering", Den Haag, 1999.

De gebruikte categorieën staan voor de volgende bedrijfsactiviteiten:

milieucategorie 1:

grootste afstand 10 meter;

milieucategorie 2:

grootste afstand 30 meter;

milieucategorie 3:

grootste afstand 50 meter;

Naast de milieucategorie is per bedrijfstype een indicatieve hinderafstand opgenomen gebaseerd op de aspecten geluid, geur, stof, geluid, gevaar.

De in de Staat van Bedrijfsactiviteiten gebruikte afkortingen zijn:

- < : *kleiner dan*
- n.e.g. : *niet elders genoemd*
- v.c. : *verwerkingscapaciteit*
- grth. : *groothandel*

22 UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA

221	Uitgeverijen (kantoren)	10	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2
2223	Grafische afwerking	10	1
2223	Binderijen	30	2
2224	Grafische reproductie en zetten	30	2
2225	Overige grafische activiteiten	30	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1

50 HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS

501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2
5020.4	1 Autobeklederijen	10	1
5020.5	Autowasserijen	30	2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30	2

51 GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING

511	Handelsbemiddeling (kantoren)	10	1
5121	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	2
5122	Grth in bloemen en planten	30	2
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	2
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	30	2
5134	Grth in dranken	30	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	30	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	30	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	30	2
5153	Grth in hout en bouwmaterialen	50	3
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	50	3
5156	Grth in overige intermediaire goederen	30	2
5162	Grth in machines en apparaten	30	2
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	30	2

60 VERVOER OVER LAND

6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	30	2
------	----------------------------------	----	---

61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT		
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	10	1
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	50	3
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	10	1
633	Reisorganisaties	10	1
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	10	1
64	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641	Post- en koeriersdiensten	30	2
642	Telecommunicatiebedrijven	10	1
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711	Personenautoverhuurbedrijven	30	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	50	3
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	50	3
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10	1
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	3
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
91	DIVERSE ORGANISATIES		
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	30	2
9133.1	Buurt- en clubhuizen	50	3
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	50	3
9301.1	Tapijtreinigingsbedrijven	50	3
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	30	2