

Landgoederenzone voorschriften

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten c.q. berekenen	5
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSREGELING	7
Artikel 3	Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarde	7
Artikel 4	Bos	10
Artikel 5	Groenvoorzieningen met landschappelijke en natuurlijke waarden	11
Artikel 6	Landgoed	12
Artikel 7	Wonen	20
Artikel 8	Bedrijfsdoeleinden	23
Artikel 9	Agrarisch bouwblok	25
Artikel 10	Water	27
Artikel 11	Verkeersdoeleinden	28
Artikel 12	Spoorweg	29
Artikel 13	Hoofdtransportleidingen (dubbelbestemming)	30
Artikel 14	Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)	32
Artikel 15	Bodembeschermingsgebied Mergelland (dubbelbestemming)	33
HOOFDSTUK III	ALGEMENE BEPALINGEN	35
Artikel 16	Vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	35
Artikel 17	Algemene wijzigingsbevoegdheid	35
Artikel 18	Bepalingen ter algemene bescherming van het plan	37
Artikel 19	Gebruiksbepalings	37
Artikel 20	Overgangsbepalingen	38
Artikel 21	Strafrechtelijke bepaling	39
Artikel 22	Titel	39

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

HOOFDSTUK I

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aanwezig bouwwerk dat architectonisch ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze voorschriften wordt een aan- of uitbouw gelijkgesteld met een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw;

aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat in een woning, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en dat behoort tot de categorie vrije beroepen of daarmee qua aard, omvang en intensiteit vergelijkbare beroepen; hiervan kan alleen sprake zijn indien deze functie wordt uitgeoefend door de feitelijke bewoner van het pand, dit in tegenstelling tot een praktijkruimte;

agrarisch bedrijf:

een bedrijf, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

archeologische waarden:

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigend;

bebouwing:

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

bebouwingsvlak:

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende aanduiding als zodanig aangegeven oppervlak, waarbinnen krachtens deze voorschriften bepaalde bebouwing mag worden gebouwd;

bedrijfswoning of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw, danwel op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan, dan wel mag worden bebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b het gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

bestemmingsbreedte:

het direct ruimtebeslag van leidingenstroken;

bijgebouw:

een gebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, berging of hobbyruimte en dat zowel qua afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan bebouwing met één hoofdgebouw of bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwwerk:

elke bouwconstructie, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijvigheid:

een bedrijf, waarin op een beroepsmatige wijze ambachtelijke werkzaamheden worden verricht, anders dan in de zin van een aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;

cultuurhistorische waarde:

de waarde die een gebied ontleent aan zijn door vroegere cultuur-, bodembe-
werkings- of levenspatronen ontstane verschijningsvorm of eigenschappen, of in of op de bodem voorkomende overblijfselen van die patronen;

extensief recreatief medegebruik:

extensieve vormen van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen en vissen, die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdbestemming een andere is;

gebouw:

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

geluidgevoelige bebouwing:

woningen en woonwagenlocaties, scholen voor basisonderwijs, voorgezet onderwijs en hoger beroepsonderwijs, algemene, categorale en academische ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen en de daarbij behorende terreinen;

geomorfologie:

verklarende omschrijving van de vormen van de aardoppervlakte in verband met de wijze van hun ontstaan;

harde horeca:

horeca met risico voor het woon- en leefklimaat zoals coffeeshops, discotheken, seksinrichtingen en nachtzaaien;

hoofdfunctie:

functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

hoofdgebouw:

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

horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en /of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt. Hieronder worden begrepen een (eet)café, restaurant, lunchroom, ijssalon of daarmee vergelijkbaar horecabedrijf;

landgoed:

een cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke eenheid die in het verleden als zodanig is ontwikkeld, welke eenheid bestaat uit monumentale bebouwing in een landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevol gebied. Hierbij is sprake van een of meer grondgebruiksvormen, functies en/of waarden, zoals landbouw, bosbouw, wonen, recreatie, natuur, landschap en cultuurhistorie;

landschapswaarden:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren en daarmee samenhangende hydrologische waarden;

nevengeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

peil:

- 1 voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- 2 in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

plan:

de plankaart, de inventarisatiekaart bestaande uit functies en belemmeringen, de voorschriften en de bijlage bij de voorschriften welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' van de gemeente Maastricht;

seks- en/of pornobedrijf:

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

straatprostitutie:

het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Straatprostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel onbedoeld omschreven in dit bestemmingsplan;

toetsings-/veiligheidszone:

de aan weerszijden van een leiding, op de plankaart aangeduide zone, waarbinnen een veilige ligging van de leiding gegarandeerd is;

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten c.q. berekenen

2.1 Meetbepalingen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

bebouwingspercentage:

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

breedte c.q. de lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

goothoogte van een bouwwerk:

verticaal vanaf de bovenkant goot, boeibord of druiplijn tot aan de gemiddelde grondslag van het aan dat bouwvlak aansluitende, afgewerkte bouwperceel;

hoogte van een bouwwerk:

verticaal vanuit het hoogste punt van een bouwwerk tot aan de gemiddelde grondslag van het aan dat bouwwerk aansluitende, afgewerkte bouwperceel, met dien verstande dat schoorstenen, lichtkoepels, antennes en soortgelijke ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk buiten beschouwing blijven;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil, met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en wel 1 m boven peil, danwel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;

2.2 Zonebepalingen

a 50 dB(A)-contouren industrielawaai

Op de gronden gelegen binnen de op de 'inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen' aangeduide 'hinderzone Beatrixhaven, 50 dB(A)' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.

b Zones Wet geluidhinder

Op de gronden gelegen binnen de op de 'inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen' aangeduide 200, 250, 400 en 600 m zonegrenzen wegverkeerslawaaï mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarden procedure is gevoerd. Op de gronden gelegen binnen de op de 'inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen' aangegeven 100, 200 en 300 m zonegrenzen spoorweglawaaï mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarden procedure is gevoerd.

c Rooilijnen

Op de gronden binnen de op de 'inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen' gelegen 30 m-zone en 50 m-zone mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bebouwing worden opgericht. Dit verbod geldt niet voor aan een vaarweg gerelateerde bouwwerken, passend binnen de bestemmingen voor de 30 m zone en aan de weg gerelateerde bouwwerken passend binnen de bestemmingen voor de 50 m zone. Op de gronden gelegen binnen de op de 'inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen' gelegen 100 m-zone mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, slechts bebouwing worden opgericht gehoord de wegbeheerder.

d Hindercirkels

Op de gronden gelegen binnen de op de 'inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen' aangeduide 'Geurcontour (AVL)' en de 'milieu-hindercirkel' mag geen milieugevoelige bebouwing worden opgericht.

e Zones primaire watergangen

Op de gronden gelegen binnen de op de 'inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen' aangegeven beschermingszones primaire watergangen is de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSREGELING

Artikel 3 Agrarisch gebied met natuur- en landschaps- waarde

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarde' aangegeven gronden zijn, naast de eventuele dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- agrarische bedrijvigheid;
- boomgaarden ter plaatse van de aanduiding 'boomgaard';
- behoud van landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele (openheid) en ecologische waarden;
- extensief recreatief medegebruik;
- langzaamverkeersroutes;

alsmede voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hiervoor zijn nadere regels gegeven in de Provinciale Milieuverordening. Deze bescherming geldt overigens niet ter plaatse van de op de plankaart aangeduide dubbelbestemming bodembeschermingsgebied Mergelland.

Ter plaatse van de aanduiding 'primaire watergang' geldt aanvullend:

- ontwikkeling en instandhouding van een doorlopend waternetwerk, hierop is de keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing;

Ter plaatse van de aanduiding 'openheid' geldt dat de ter plaatse aanwezige openheid van het landschap behouden dient te blijven, waarbij tevens gestreefd wordt naar versterking van natuur- en landschapswaarden.

2 Bebouwing

De tot 'agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarde' aangewezen grond mag niet worden bebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding 'stalling' is een stalling toegestaan met een maximaal oppervlak van 375 m².

3 Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepaling in lid 2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder afweging van de volgende voorwaarden:

- a Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b Binnen het bestemmingsgedeelte met de aanduiding 'openheid' geldt aanvullend dat door de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de landschappelijke openheid niet onevenredig mag worden aangetast.

4 Aanlegvergunning

- a Het is verboden op de tot 'agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarde' bestemde grond zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
- 1 Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
 - 2 Het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterhuishoudkundige doeleinden, sloten en greppels (met ruimtelijke effecten).
 - 3 Het kappen van hoogstamboomgaarden.
 - 4 Het beplanten van gronden met opgaand houtgewas, met een agrarische productiedoelstelling of als (agrarische) houtteelt.
 - 5 Het aanleggen en/of verharderen van bedrijfswegen.
 - 6 Het aanleggen en/of verharderen van fiets-, wandel- en ruiterspaden (voor zover smaller dan 1 m).
 - 7 Het aanbrengen van teeltfolies en lage tunnels of andere tijdelijke teelt-ondersteunende voorzieningen (voor zover beide laatsten geen bouwwerken zijn).
- b Van het vereiste van een aanlegvergunning zijn uitgezonderd werken en werkzaamheden:
- die van zodanig geringe omvang en/of ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting plaatsvindt van de te beschermen natuur- en landschapswaarden;
 - die behoren tot normaal onderhoud, beheer of gebruik overeenkomstig de bestemming;
 - voorzover daarvoor op grond van de Ontgrondingenwet een vergunning is vereist;
 - voorzover daarvoor op grond van de Wet op de waterhuishouding of de Keur van het Waterschap een vergunning of ontheffing is vereist of voorzover deze worden uitgevoerd door of vanwege dat Waterschap;
 - overeenkomstig een beheersplan o.g.v. artikel 14 van de Natuurbeschermingswet.
- c Verlening van een aanlegvergunning:
- Een aanlegvergunning kan uitsluitend worden verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de in de betreffende bestemming genoemde natuur- en landschapswaarden of gebruikswaarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast dan wel de mogelijkheden tot herstel van genoemde waarden niet wezenlijk (kunnen) worden verkleind.
 - Aan de aanlegvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden ter voorkoming of vermindering van de nadelige effecten van de voorgenomen werken en werkzaamheden (mitigatie) of ter compensatie van waarden die door de voorgenomen werken en werkzaamheden verloren zullen gaan.
 - Alvorens te beslissen op een aanvraag om een aanlegvergunning, kan het advies ingewonnen van een onafhankelijke adviseur dan wel een gemeentelijke adviescommissie die deskundig is op het gebied van: landbouw, bosbouw, landschap, ecologie en/of ruimtelijke ordening.

5 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

- I Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' ten behoeve van de vestiging van een manege onder de volgende voorwaarden:
 - a wijziging kan uitsluitend plaats vinden ter plaatse van de aanduiding 'zoeklocatie manege' zoals voorkomend op de plankaart;
 - b de manege moet ter plaatse milieuhygiënisch inpasbaar zijn.
- II Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch bouwblok' ten behoeve van de vergroting van een agrarisch bouwblok onder de volgende voorwaarden:
 - a de vergroting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en ter plaatse noodzakelijk zijn (er mogen elders geen reële bedrijfseconomisch, planologisch en/of milieuhygiënisch verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden zijn);
 - b de vergroting is alleen toelaatbaar indien er geen schadelijke effecten voor het milieu zijn te verwachten of als deze voldoende kunnen worden ondervangen;
 - c de AAV dient vooraf gehoord te zijn;
 - d de cultuurhistorische waarden van het betreffende gebied (indien aanwezig) mogen niet aangetast worden.

Artikel 4 Bos

1 Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangegeven als 'bos' zijn, naast de eventuele dubbelbestemming(en), bestemd voor:

Ter plaatse van de aanduiding 'Multifunctioneel bos':

- bosbouw;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschapswaarden;
- extensief recreatief medegebruik.

Ter plaatse van de aanduiding 'Natuurbos':

- behoud van bijzondere bomen;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden en bosgroeiplaatsen;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschapswaarden;
- extensief recreatief medegebruik;

alsmede voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hiervoor zijn nadere regels gegeven in de Provinciale Milieuverordening. Deze bescherming geldt overigens niet ter plaatse van de op de plankaart aangeduide dubbelbestemming bodembeschermingsgebied Mergelland.

Ter plaatse van de aanduiding 'primaire watergang' geldt aanvullend:

- ontwikkeling en instandhouding van een doorlopend waternetwerk, hierop is de keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

2 Bebouwing

De tot 'bos' bestemde gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 1 m.

3 Aanlegvergunning

- a Het is verboden op de tot 'bos' bestemde grond binnen de aanduiding 'natuurbos' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- 1 het vellen en rooien van houtgewas;
- 2 het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- 3 het aanleggen of verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- b Het onder a. vervatte verbod geldt niet:

- 1 voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, welke het normale onderhoud betreffen;
- 2 voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die geschieden binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken.

- c De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen de in de doeleindenomschrijving van dit artikel omschreven waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Groenvoorzieningen met landschappelijke en natuurlijke waarden

1 Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangegeven als 'Groenvoorzieningen met landschappelijke en natuurlijke waarden' zijn, naast de eventuele dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- het extensief recreatief medegebruik als stedelijk uitloopgebied;
- het behoud van openheid ter plaatse van desbetreffende aanduiding op de plankaart;
- het behouden en verder ontwikkelen van landschapswaarden in het algemeen;

alsmede voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hiervoor zijn nadere regels gegeven in de Provinciale Milieuverordening.

Ter plaatse van de aanduiding 'primaire watergang' geldt aanvullend:

- ontwikkeling en instandhouding van een doorlopend waternetwerk, hierop is de keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

2 Bebouwing

De tot 'Groenvoorzieningen met landschappelijke en natuurlijke waarden' bestemde gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 1 m.

Artikel 6 Landgoed

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'landgoed' aangegeven gronden zijn, naast de eventuele dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- instandhouding van het landgoed in zijn geheel;
- behoud van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing en het omliggende park en bos;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van de geomorfologische en hydrologische waarden;
- extensief recreatief medegebruik;
- bestaande functies zoals in lid 2 per landgoed is aangegeven;

alsmede voor de instandhouding en bescherming van het op de plankaart als 'rijksmonument' aangeduide gebouw en landschapspark;

alsmede voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hiervoor zijn nadere regels gegeven in de Provinciale Milieuvordering. Deze bescherming geldt overigens niet ter plaatse van de op de plankaart aangeduide dubbelbestemming bodembeschermingsgebied Mergelland.

Ter plaatse van de aanduiding 'primaire watergang' geldt aanvullend:

- ontwikkeling en instandhouding van een doorlopend waternetwerk, hierop is de keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

2.1 Algemene beschrijving

Met deze bestemming en dit bestemmingsplan in het algemeen wordt de instandhouding en bescherming van een bijzonder stukje van de gemeente beoogd. In het plangebied bevinden zich namelijk een zevental landgoederen welke de dragers van het plangebied zijn; Meerssenhoven, Groot-Vaeshartelt, Klein-Vaeshartelt, Villa Zonnevang, Kruisdonk, Mariënwaard en Villa Kanjel. De buitens en landgoederen vertonen een onderlinge noord - zuid samenhang. Met name de samenhang van de landgoederen met de fysische gesteldheid maakt de landgoederenzone in cultuurhistorisch opzicht uniek. Omdat de landgoederen als drager van het plangebied worden erkend moet de levensvatbaarheid verzekerd en zo mogelijk versterkt worden. Daarom wordt met deze bestemming een zekere flexibiliteit beoogd ten behoeve van het inspelen op een zich constant wijzigende omgeving (milieu, economie, maatschappelijke wensen e.d.). Landgoederen zijn als het ware 'levende monumenten'. Zoveel mogelijk dient voorkomen te worden dat de landgoederen ingeperkt worden.

Op de als 'landgoed' bestemde gronden wordt aldus gestreefd naar handhaving en versterking van de ruimtelijke structuur. Deze is verzwakt door de aanwezige infrastructuur die het gebied doorsnijdt. Bij het beheer speelt de onderlinge samenhang tussen landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden enerzijds en functies als landbouw, bosbouw, recreatie en wonen en bedrijvigheid een belangrijke rol. Binnen de bestemming landgoed kunnen van geval tot geval verschillende prioriteiten gelegd worden.

Voor de ruimtelijke component hiervan vormt de beschrijving in hoofdlijnen per landgoed het belangrijkste toetsingskader.

Bij de eventuele toepassing van flexibiliteitsbepalingen, het verlenen van aanlegvergunningen en de beoordeling van aanvragen voor bestemmingsplanwijzigingen op de landgoederen spelen over het algemeen de volgende overwegingen een rol:

- **Het belang voor het landgoedbedrijf**
Indien een verandering in het gebruik van de gronden en/of gebouwen een duidelijke bijdrage levert aan de financieel-economische positie van het landgoed heeft dit een positieve invloed op de beslissing een bepaalde ontwikkeling vanuit de gemeente te ondersteunen, c.q. toe te staan;
- **De Natuurschoonwet 1928**
Indien een verandering in het gebruik van de gronden en/of gebouwen niet strijdig is met de rangschikkingscriteria van de Natuurschoonwet 1928, zoals vastgelegd in het Staatsblad 1990-612, heeft dit een positieve invloed op de beslissing een bepaalde ontwikkeling vanuit de gemeente te ondersteunen, c.q. toe te staan;
- **Compensatie**
Indien elders op het landgoed compensatie plaats vindt voor eventuele aantasting van aanwezige waarden door een verandering in het gebruik van gronden en/of gebouwen, binnen de mogelijkheden die dit plan biedt, heeft dit een positieve invloed op de beslissing een bepaalde ontwikkeling vanuit de gemeente te ondersteunen, c.q. toe te staan;
- **Milieu-winst**
Indien een verandering in het gebruik van gronden en/of gebouwen leidt tot een netto-milieu-winst op het landgoed, zoals een vermindering van de totale ammoniakuitstoot op het landgoed, of een vermindering van verstoring door gemotoriseerd verkeer e.d., heeft dit een positieve invloed op de beslissing een bepaalde ontwikkeling vanuit de gemeente te ondersteunen, c.q. toe te staan;
- **Integratie van en wegnemen knelpunten tussen functies**
Indien een verandering in het gebruik van gronden en/of gebouwen, binnen de mogelijkheden die dit plan biedt, een versterking van de ruimtelijke integratie van en/of het wegnemen van knelpunten tussen verschillende functies met zich mee brengt, heeft dit een positieve invloed op de beslissing een bepaalde ontwikkeling vanuit de gemeente te ondersteunen, c.q. toe te staan.

2.2 Beschrijving per landgoed

Hieronder volgt een beschrijving van de waarden van de landgoederen afzonderlijk. Voor de 'link' met de doeleindenomschrijving is van belang hetgeen is aangegeven onder de beschrijving van de functies welke voor het betreffende landgoed worden nagestreefd. Zoals reeds aangegeven worden hier de functies bedoeld welke zich reeds op het landgoed bevinden. Door middel van vrijstelling en wijziging is functieverandering mogelijk.

2.2.1 Mariënwaard

Kenmerkend voor het landgoed zijn:

- tuinvleugel met gepleisterd muurwerk met vensteromlijstingen van Naamse steen, onderling verbonden door verticale reliëfbanden;

- in de middenas van de gevel een ingangsomlijsting van Naamse steen en een fronton met een reliëfvoorstelling van de godin van Vrede op een leeuw omringd door acanthusranken;
- de vleugel wordt aan beide zijden begrensd door een hoge mergelstenen toren, waarin ronde en rondbogige vensters zijn opgenomen;
- omgrachte Franse tuin met vijvers;
- 2 bakstenen tuinhuisjes met hoekblokken van mergel en segmentboogvensters en –ingangen in Naamse steen;
- parkbos achter de vijvers.

Het beleid is er op gericht:

- te streven naar de oude karakteristiek van het landgoed;
- het aanwezige bos als natuurbos te handhaven;
- de volgende functies te bevorderen:
 - 1 maatschappelijke doeleinden (studentenhuisvesting, onderwijs, internaat);
 - 2 extensief recreatief medegebruik;
 - 3 woondoeleinden;
- de volgende functies te weren:
 - 1 horeca;
 - 2 detailhandel.

2.2.2 Kruisdonk

Kenmerkend voor het landgoed zijn:

- drie bouwwerken: een landhuis, een koetshuis en een portierswoning welke in eclectische stijl zijn opgetrokken waarbij rijkelijk gebruik gemaakt werd van streekeigen bouwmaterialen als mergel;
- het landhuis is gebouwd op een in hoofdvorm rechthoekige plattegrond, met uitbouwen aan elke gevelzijde. De verschillende bouwvolumes worden gedekt door een schilddak, lessenaarsdaken, platte daken;
- torenspits met uientoren, toren met verhoogde nok en bolvormige lantaarn;
- een park in landschapsstijl;
- een zeer hoge mate van architectonische gaafheid van ex- en interieur;
- een hoge architectuurhistorische c.q. typologische zeldzaamheidswaarde.

Het beleid is er op gericht:

- de huidige architectonische structuur van het landgoed te handhaven;
- het aanwezige bos als natuurbos te handhaven;
- de volgende functies te bevorderen:
 - 1 kantoordoeleinden;
 - 2 maatschappelijke doeleinden;
 - 3 extensief recreatief medegebruik;
 - 4 woondoeleinden;
- de volgende functies te weren:
 - 1 horeca;
 - 2 detailhandel.

2.2.3 Meerssenhoven

Kenmerkend voor het landgoed zijn:

- omgracht herenhuis met vooruitspringende zijvleugels en economiegebouwen aan weerskanten van een voorplein, dat door een poortpaviljoen toegankelijk is;
- het kasteel omvat drie vleugels die in een U-vorm liggen en met leien schilddaken zijn afgedekt;

- aan de oostzijde een klein torentje met afgeschuinde hoeken en een koepeldak met spits;
- achter het herenhuis een symmetrisch aangelegd park.

Het beleid is er op gericht:

- de huidige architectonische structuur van het landgoed te handhaven;
- het aanwezige bos als natuurbos te handhaven;
- de volgende functies te bevorderen:
 - 1 agrarische doeleinden (agrarijsch bedrijf);
 - 2 artistieke doeleinden;
 - 3 extensief recreatief medegebruik;
 - 4 woondoeleinden;
- de volgende functies te weren:
 - 1 horeca;
 - 2 detailhandel.

2.2.4 Klein Vaeshartelt

Kenmerkend voor het landgoed zijn:

- een landhuis en een dubbele dienstwoning;
- een grotendeels in de eerste helft van de twintigste eeuw tot stand gekomen landschappelijke tuin;
- tuinaanleg in landschapsstijl, waarin enkele oudere elementen met solitaire boomgroepen en bomen rond een centrale weide met rondwandeling, deels omgeven door bos met slingerpaden;
- de tuinen van de dienstwoningen aan de noordzijde vormen een onverbreekelijke eenheid met de aanleg;
- het belang voor de structurele en visuele gaafheid van de landschappelijke omgeving.

Het beleid is er op gericht:

- de huidige architectonische structuur van het landgoed te handhaven;
- het aanwezige bos als natuurbos te handhaven;
- de volgende functies te bevorderen:
 - 1 woondoeleinden;
 - 2 extensief recreatief medegebruik;
 - 3 maatschappelijke doeleinden;
- de volgende functies te weren:
 - 1 horeca;
 - 2 detailhandel.

2.2.5 Groot Vaeshartelt

Kenmerkend voor het landgoed zijn:

- groot buitenhuis in haakvorm;
- een grote inrijpoort in het poortpaviljoen met een sluitsteen met het opschrift 'W-II' en het jaartal 1841;
- noordvleugel in neoclassicistische (empire) stijl;
- vrijstaande economiegebouwen aan de zuidwestzijde;
- portierswoning en twee poorthuisjes;
- 19^e eeuwse landschapspark met vijver gekenmerkt door 3 zichtassen en een rondgaand pad;
- 18^e eeuwse bomenlanen en Sterrebosch;
- het zeer grote belang in relatie tot de structurele en visuele gaafheid van de landschappelijke omgeving.

Het beleid is er op gericht:

- de huidige architectonische structuur van het landgoed te handhaven;
- het aanwezige bos als natuurbos te handhaven;

- het landschapspark in zijn huidige vorm te handhaven;
- de volgende functies te bevorderen:
 - 1 maatschappelijke doeleinden in de vorm van een campus, conferentieoord;
 - 2 ondergeschikte horeca ten dienste van de onder 1 genoemde doeleinden;
 - 3 extensief recreatief medegebruik;
 - 4 woondoeleinden;
- de volgende functies te weren:
 - 1 horeca als zelfstandige functie;
 - 2 detailhandel.

2.2.6 Villa Kanjel

Kenmerkend voor het landgoed zijn:

- landhuis op rechthoekig grondplan, bestaande uit drie bouwblokken waarvan het hoge middendeel twee verdiepingen telt en de beide neven-geschikte blokken elk slechts één verdieping omvat;
- een vierhoekige toren van vijf verdiepingen;
- koetshuis zonder verdiepingen met dienstwoningen;
- onregelmatige gevormd complexterrein aan weerszijden voorzien van een beukenlaan in zuidoost-noordwestrichting;
- park en weide;
- historisch-ruimtelijke relatie met de Kanjelbeek.

Het beleid is er op gericht:

- de huidige architectonische structuur van het landgoed te handhaven;
- het aanwezige bos als natuurbos te handhaven;
- de volgende functies te bevorderen:
 - 1 woondoeleinden;
 - 2 extensief recreatief medegebruik;
 - 3 maatschappelijke doeleinden;
- de volgende functies te weren:
 - 1 horeca;
 - 2 detailhandel.

2.2.7 Villa Zonnevang

Kenmerkend voor het landgoed zijn:

- landhuis in eclectische stijl waarachter dienstgebouwen zijn gesitueerd;
- restanten van een parkachtige tuinaanleg;
- vanwege de situering van groot belang voor het aanzien van de streek tussen Maastricht en Meerssen;
- architectonisch gave staat;
- aanzienlijke architectuurhistorische en typologische zeldzaamheidswaarde.

Het beleid is er op gericht:

- de huidige architectonische structuur van het landgoed te handhaven;
- het aanwezige bos als natuurbos te handhaven;
- de volgende functies te bevorderen:
 - 1 woondoeleinden;
- de volgende functies te weren:
 - 1 horeca;
 - 2 detailhandel.

3 Bebouwing

- a voor de totale bebouwing geldt dat het bebouwingspercentage per bouwvlak, zoals dat op de plankaart is aangegeven, niet mag worden overschreden en dat alle bebouwing binnen het bebouwingsvlak dient te blijven;
- b voor bedrijfsgebouwen geldt het volgende:
 - 1 de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing (exclusief de bijgebouwen en eventuele bedrijfswoning) mag worden uitgebreid met een maximum van 15% van de bestaande bebouwing, daarboven is uitbreiding uitsluitend toegestaan middels vrijstelling;
 - 2 hoogte: niet meer dan 25 m;
- c voor (bedrijfs)woningen geldt het volgende:
 - 1 er mogen niet meer woningen zijn dan aanwezig ten tijde van de ter visielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
 - 2 de inhoud mag niet meer dan 1000 m³ bedragen;
 - 3 de hoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
- d voor bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen geldt het volgende:
 - 1 gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning: niet meer dan 80 m²;
 - 2 hoogte: niet meer dan 6 m;
 - 3 goothoogte: niet meer dan 3 m;
- e de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor erfafscheidingen is het bepaalde in de Bouwverordening bepalend.

4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- monumentale en cultuurhistorische inpassing;
- de gewenste concentratie van bebouwing;
- een goede landschappelijke inpassing;
- een goede stedenbouwkundige inpassing en/of
- een goede verkeerskundige inpassing.

5 Vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3:

- a sub b onder 1, voor een grotere uitbreiding van de bebouwing tot maximaal 25%;
- b sub b onder 2, voor een hoogte van maximaal 30 m;

één en ander met dien verstande dat :

- de afwijkende maatvoering noodzakelijk moet zijn voor de continuïteit van het bedrijf, een doelmatige bedrijfsvoering, een doelmatige perceelsinrichting en/of uitbreiding van danwel aansluiting op bestaande bebouwing met een afwijkende maatvoering op één of meer van de sub a t/m c genoemde punten;

- de stedenbouwkundige structuur ten opzichte van omringende bebouwing niet onevenredig mag worden aangetast;
- landschappelijke inpassing verzekerd moet zijn.

6 Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

I Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van een functieverandering van een landgoed (zoals weergegeven in de beschrijving in hoofdlijnen van lid 2) onder de volgende voorwaarden:

- de doeleinden van de omringende hoofdstructuur mogen niet worden aangetast;
- bedrijvigheid mag slechts plaatsvinden overeenkomstig categorie 1 en/of 2 van de aan de voorschriften toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten;
- de publieksaantrekkende werking en automobieliteit en de milieubelasting ten opzichte van omringende functies mogen niet onevenredig worden vergroot;
- er mag geen detailhandel plaatsvinden behoudens als ondergeschikte nevenactiviteit;
- een goede landschappelijke inpassing en de bescherming van de cultuurhistorische waarden moet verzekerd blijven;
- harde horeca is niet toegestaan;
- van Gedeputeerde Staten dient vooraf een verklaring van geen bezwaar verkregen te zijn.

II Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de vergroting van een bebouwingsvlak onder de volgende voorwaarden:

- de cultuurhistorische waarden van landgoed en park mogen niet onevenredig aangetast worden;
- de vergroting levert duidelijke bijdrage aan de financieel-economische positie van het landgoed;
- de vergroting is niet strijdig met de rangschikkingscriteria van de Natuurschoonwet 1928, zoals vastgelegd in het Staatsblad 1990-612;
- vooraf dient, indien noodzakelijk, een verzoek hogere grenswaarde te zijn afgegeven.

7 Aanlegvergunning

a Het is verboden op de tot 'landgoed' bestemde grond zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- 1 het vellen en rooien van houtgewas en bomen;
- 2 het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- 3 het aanleggen of verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

b Het onder a. vervatte verbod geldt niet:

- 1 voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, welke het normale onderhoud betreffen;
- 2 voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die geschieden binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken.

- c De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen de in de doeleindenomschrijving van dit artikel omschreven waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 7 Wonen

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'wonen' aangewezen gronden zijn, naast de eventuele dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- woondoeleinden;
- aan huis gebonden beroepen;
- kleinschalige consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijvigheid;

alsmede voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hiervoor zijn nadere regels gegeven in de Provinciale Milieuverordening. Deze bescherming geldt overigens niet ter plaatse van de op de plankaart aangeduide dubbelbestemming bodembeschermingsgebied Mergelland.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

2.1 Algemeen

De wijze waarop met dit plan de voor deze bestemming de aangegeven doeleinden worden nagestreefd wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven.

De bestemming 'wonen' betreft die delen van het plangebied waarin de woonfunctie hoofdfunctie is. Het bestemmingsplan richt zich qua bebouwing op de instandhouding en verbetering van de huidige toestand. Nieuwe burgerwoningen en kamperen bij burgerwoningen zijn niet toegestaan.

2.2 Functiestructuur

2.2.1 Wonen

De woonfunctie is binnen deze bestemming de hoofdfunctie.

2.2.2 Aan huis gebonden beroepen

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw door de hoofdbewoner is toegestaan, mits:

- het beroep wordt uitgeoefend door de (hoofd)bewoner(s);
- de omvang kan worden aangemerkt als een ondergeschikte functie (zie de begripsbepaling);
- de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
- er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat.

2.2.3 Kleinschalige consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijvigheid

Kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid is als ondergeschikte functie door middel van vrijstelling toegestaan. In verband met de milieuhygiënische inpasbaarheid is een Staat van bedrijfsactiviteiten (als bijlage) opgenomen. De daarin opgenomen categorieën 1 en 2 zijn toelaatbaar alsmede de activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk zijn te stellen. Detailhandel en andere functies die de distributie-planologische structuur kunnen verstoren, zijn niet toegelaten.

2.2.4 Bestaand bedrijf

Het bestaande bedrijf dat op de plankaart is aangeduid als 'bestaand bedrijf' komt voor wat betreft de aard en schaal van bedrijfsactiviteiten niet overeen met de in dit plan voorgestelde zonering.

Daar van overheidswege geen activiteiten worden ondernomen tot verplaatsing van dit bedrijf en voor een dergelijke verplaatsing geen financiële middelen gereserveerd zijn, mag dit bedrijf worden gehandhaafd. Substantiële uitbreiding is om ruimtelijke en milieuhygiënische motieven niet aanvaardbaar.

Wanneer het bestaande bedrijf is opgehouden te bestaan, zal ernaar worden gestreefd dat slechts in de omgeving inpasbare (plaatselijke) bedrijvigheid zal terugkeren. Gelet hierop kunnen deze bedrijven in hun huidige omvang blijven bestaan, waarbij tevens beperkte uitbreiding mogelijk is. Hieronder wordt verstaan een uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten met 10%. Ook de bebouwing mag ten behoeve van de bestaande bedrijfsactiviteiten met 10% worden uitgebreid, tenzij dit in strijd is met de in deze voorschriften opgenomen bebouwingsvoorschriften. Indien de uitbreiding betrekking heeft op bedrijfsactiviteiten die volgens de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' ter plaatse inpasbaar zijn, geldt de beperking van 10% niet en zijn de bebouwingsvoorschriften onverkort van toepassing.

2.2.5 Horeca

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan' is een horecabedrijf toegestaan met dien verstande dat 'harde horeca' (zie begripsbepalingen) niet is toegestaan.

3 Bebouwing

3.1 Hoofdgebouwen

- a Hoofdgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak te worden opgericht.
- b De diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c De inhoud van een woning mag maximaal 400 m³ bedragen, woningen die reeds een grotere inhoud hebben mogen deze inhoud met ten hoogste 15% uitbreiden.
- d Het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak is op de plankaart aangegeven.
- e De dakhelling mag variëren tussen 35° en 60°.
- f Het gezamenlijke bebouwingspercentage (van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen) mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%.

3.2 Aan en bijgebouwen

- a De gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 80 m² bedragen, met inachtneming van het gestelde met betrekking tot het gezamenlijke bebouwingspercentage van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen onder lid 3.1 sub f.
- b De goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
- c De nokhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen.
- d De dakhelling mag variëren tussen 0° en 60°.

3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor erfafscheidingen is het bepaalde in de Bouwverordening bepalend.

4 Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de doeleindenomschrijving voor het uitoefenen van consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd in de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten', onder de volgende voorwaarden:

- de afstanden, zoals voorkomend in de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' dienen te worden aangehouden;
- de omvang mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen op het betrokken bouwperceel, mits dat niet meer bedraagt dan 125 m²;
- het gebruik mag geen hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- het beroep moet door de bewoner worden uitgeoefend;
- detailhandel als zelfstandige activiteit is verboden (beperkte verkoop inherent aan de betreffende activiteit is wel toegestaan);
- bedrijven die zijn genoemd in artikel 4.2 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn verboden.

Artikel 8 Bedrijfsdoeleinden

1 Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangegeven als 'bedrijfsdoeleinden' zijn, naast de eventuele dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- bedrijven welke overeenkomen met de categorieën 1 en 2 van de aan de voorschriften toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten;
- de handhaving van de bestaande bedrijven;
- bestaande bedrijfswoningen;

alsmede voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hiervoor zijn nadere regels gegeven in de Provinciale Milieuverordening. Deze bescherming geldt overigens niet ter plaatse van de op de plankaart aangeduide dubbelbestemming bodembeschermingsgebied Mergelland.

2 Bebouwing

De tot 'bedrijfsdoeleinden' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de bestemming en binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a voor bedrijfsgebouwen:
 - 1 oppervlakte: niet meer dan aanwezig ten tijde van de ter visielegging van het ontwerp van dit plan;
 - 2 hoogte: niet meer dan 10 m;
 - 3 goothoogte: niet meer dan 6 m;
 - 4 afstand tot een perceelsgrens: niet minder dan 5 m;
- b voor bestaande bedrijfswoningen:
 - 1 inhoud: niet meer dan 450 m³, met uitzondering van het bepaalde onder 2;
 - 2 indien de inhoud van een bestaande woning, reeds meer bedraagt dan 450 m³, geldt die inhoud als maximum;
 - 3 hoogte: niet meer dan 10 m;
 - 4 goothoogte: niet meer dan 6 m;
 - 5 afstand tot perceelsgrens: 5 m;
- c voor bijgebouwen bij woningen:
 - 1 gezamenlijke oppervlakte per woning: niet meer dan 80 m²;
 - 2 goothoogte: niet meer dan 3 m;
 - 3 hoogte: niet meer dan 6 m;
 - 4 afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning: niet minder dan 3,5 m en niet meer dan 30 m;
 - 5 een bijgebouw mag op een afstand van niet minder dan 5 m achter de voorgevel van de woning, of het verlengde daarvan, worden gebouwd;
 - 6 afstand tot een zijdelingse perceelsgrens: niet minder dan 3 m;
- d de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor erfafscheidingen is het bepaalde in de Bouwverordening bepalend.

3 Vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

- I Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2:
- a sub a onder 2, voor een hoogte van maximaal 12,5 m;
 - b sub a onder 3, voor een goothoogte van maximaal 7,5 m;
 - c sub a onder 4, voor een afstand tot een perceelsgrens van minimaal 3 m of, indien het uitbreiding van bestaande bebouwing betreft, die reeds dichter bij de perceelsgrens is gelegen, die bestaande afstand;

één en ander met dien verstande dat:

- de afwijkende maatvoering noodzakelijk moet zijn voor de continuïteit van het bedrijf, een doelmatige bedrijfsvoering, een doelmatige perceelsinrichting en/of uitbreiding van danwel aansluiting op bestaande bebouwing met een afwijkende maatvoering op één of meer van de sub a t/m c genoemde punten;
- verkleining van de afstand tot de weg alleen is toegestaan mits er geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden en er voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig blijft;
- de stedenbouwkundige structuur ten opzichte van omringende bebouwing niet onevenredig mag worden aangetast;
- landschappelijke inpassing verzekerd moet zijn.

- II Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 3, met dien verstande dat de bedrijfsactiviteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de rechtstreeks toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten.

4 Nadere eisen ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- de gewenste concentratie van bebouwing;
- een goede landschappelijke inpassing;
- een goede stedenbouwkundige inpassing en/of
- een goede verkeerskundige inpassing.

Artikel 9 Agrarisch bouwblok

1 Doeleindenomschrijving

De gronden die zijn aangewezen als 'agrarisch bouwblok' zijn, naast de eventuele dubbelbestemming(en), bestemd voor doeleinden ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, geen intensieve veehouderij zijnde, met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan; ter plaatse van de aanduidingen 'Ag2' en 'Ag3' zoals voorkomend op de 'Inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen', is detailhandel toegestaan in aan een poeliersbedrijf gerelateerde artikelen respectievelijk in het assortiment met betrekking tot een tuincentrum,

alsmede voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hiervoor zijn nadere regels gegeven in de Provinciale Milieuverordening. Deze bescherming geldt overigens niet ter plaatse van de op de plankaart aangeduide dubbelbestemming bodembeschermingsgebied Mergelland.

2 Bebouwing

De tot 'agrarisch bouwblok' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de doeleindenomschrijving aangegeven bestemming, met inachtneming van de hierna gestelde eisen.

- 1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende voorwaarden:
 - a goothoogte: niet meer dan 7 m;
 - b hoogte: niet meer dan 12 m;
 - c afstand tot de perceelsgrens: niet minder dan 5 m;
 - d ter plaatse van de aanduiding 'kassen toegestaan' zijn uitsluitend kassen toegestaan met een maximale goothoogte van 4 m, een maximale hoogte van 7 m en een maximaal oppervlakte van 1000 m².
- 2 Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 - a inhoud: niet meer dan 600 m³;
 - b goothoogte: niet meer dan 6 m;
 - c hoogte: niet meer dan 10 m;
 - d afstand tot de perceelsgrens: niet minder dan 5 m;
 - e per agrarisch bouwblok mag slechts één bedrijfswoning aanwezig zijn.
- 3 Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 - a de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning: niet meer dan 90 m²;
 - b de goothoogte: niet meer dan 3 m;
 - c de hoogte: niet meer dan 6 m;
 - d de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 30 m;
 - e een bijgebouw wordt op een minimale afstand van 5 m achter de voor-gevel, dan wel het verlengde daarvan, opgericht;
 - f afstand tot de perceelsgrens: niet minder dan 5 m.
- 4 De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 7 meter bedragen. Voor erfafscheidingen is het bepaalde in de Bouwverordening bepalend.

3 Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het 'kamperen bij de boer' onder de volgende voorwaarden:

- a er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b kamperen mag alleen op het agrarisch bouwblok plaatsvinden;
- c het kampeerterrein mag niet gelegen zijn in of onmiddellijk grenzend aan een natuurgebied;
- d het kampeerterrein is of wordt voorzien van een zodanige beplanting dat het past in de omgeving;
- e het geplaatst houden van kampeermiddelen is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot 1 november;
- f het kamperen bij de boer dient beperkt te worden tot uitsluitend tenten, tentwagens, toercaravans en campers. Maximaal 10 kampeermiddelen mogen geplaatst worden, met dien verstande dat het aantal kampeermiddelen gedurende 11 weken vermeerderd mag worden met 5, verspreid over de volgende perioden:
 - 1 de woensdag voor Hemelvaart tot en met de dinsdag na Pinksteren;
 - 2 1 juli tot en met 31 augustus (zomervakantie).

Artikel 10 Water

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'water' aangegeven gronden zijn bestemd, naast de eventuele dubbelbestemming(en), voor de waterberging, -aanvoer of -afvoer, alsmede verkeersvoorzieningen in de vorm van overbruggingen. Voor de op de plankaart aangeduide Geul geldt bovendien dat de inrichting, het beheer en het onderhoud gericht is op het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden.

Ter plaatse van de aanduiding 'primaire watergang' geldt aanvullend:

- ontwikkeling en instandhouding van een doorlopend waternetwerk, hierop is de keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing;

alsmede voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hiervoor zijn nadere regels gegeven in de Provinciale Milieuverordening. Deze bescherming geldt overigens niet ter plaatse van de op de plankaart aangeduide dubbelbestemming bodembeschermingsgebied Mergelland.

2 Bebouwing

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 m.

Artikel 11 Verkeersdoeleinden

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'verkeersdoeleinden' aangegeven gronden zijn, naast de eventuele dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a autoverkeer;
- b langzaamverkeer;
- c ontsluiting van de aangrenzende woonfuncties;
- d spoorwegovergang;
- e parkeren;
- f groenvoorzieningen;
- g nutsvoorzieningen;
- h waterkering langs het Julianakanaal;

alsmede voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening, behalve ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'Gebied waar geen grondwaterbeschermingsregime geldt' en ter plaatse van de dubbelbestemming Bodembeschermingsgebied Mergelland. Voor de bescherming zijn nadere regels gegeven in de Provinciale Milieuverordening.

Ter plaatse van de aanduiding 'primaire watergang' geldt aanvullend:

- ontwikkeling en instandhouding van een doorlopend waternetwerk, hierop is de keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

2 Bebouwing

De tot 'verkeersdoeleinden' bestemde grond mag, behoudens bebouwing ten dienste van de bestemming, niet worden bebouwd.

Voor gebouwen ten dienste van de bestemming gelden de volgende regels:

- a de bruto-inhoud mag niet meer zijn dan 50m³;
- b de breedte mag niet meer zijn dan 3 m;
- c de hoogte mag niet meer zijn dan 2,7 m.

Artikel 12 Spoorweg

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'spoorweg' aangegeven gronden zijn, naast de eventuele dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a railverkeervoorzieningen;
- b groenvoorzieningen en water;

alsmede voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hiervoor zijn nadere regels gegeven in de Provinciale Milieuverordening. Deze bescherming geldt overigens niet ter plaatse van de op de plankaart aangeduide dubbelbestemming bodembeschermingsgebied Mergelland.

Ter plaatse van de aanduiding 'primaire watergang' geldt aanvullend:

- ontwikkeling en instandhouding van een doorlopend waternetwerk, hierop is de keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

2 Bebouwing

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met een maximale hoogte van 10 meter. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 wordt de hoogte van deze bouwwerken gemeten verticaal vanuit het hoogste punt van het bouwwerk tot aan de bovenkant spoorstaaf (BS).

Artikel 13 Hoofdtransportleidingen (dubbelbestemming)

1 Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangegeven als 'hoofdtransportleidingen (dubbelbestemming)' zijn, naast de overige daaraan gegeven bestemmingen, primair bestemd voor:

- a de instandhouding en/of bescherming van ondergrondse hoofdtransportleidingen, waarbij de volgende bestemmingsbreedte en toetsings-/veiligheidszones gelden:

Leiding	Bestemmingsbreedte	Toetsings/veiligheidszone
Gas 40 bar	2 x 4 m	2 x 25 m
Limagas 8 bar	2 x 4 m	-
Rioolwatertransportleiding	2 x 2,5 m	-

- b de instandhouding en/of bescherming van bovengrondse hoofdtransportleidingen, waarbij de volgende bestemmingsbreedte en toetsings-/veiligheidszone gelden:

Leiding	Bestemmingsbreedte	Toetsings/veiligheidszone
Hoogspanningslijn 150 KV	2 x 36 m	2 x 36 m

2 Bebouwing

a Ondergrondse hoofdtransportleidingen

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in de in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse hoofdtransportleidingen, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

b Bovengrondse hoofdtransportleidingen

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van de gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de bovengrondse hoofdtransportleidingen worden opgericht, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 30 m.

3 Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat:
1. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening; daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de leidingbeheerder;
 2. vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen, indien burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van de leidingbeheerder.

- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de aanleg van ondergrondse hoofdtransportleidingen, met dien verstande dat:
 1. de bestemmingsbreedte dient gesitueerd te worden binnen de op de plankaart aangeduide toetsings-/veiligheidszone;
 2. vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen, indien burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van de leidingbeheerder.

4 Aanlegvergunningen

- a Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:
 - 1 voorzover het ondergrondse hoofdtransportleidingen betreft:
 - het aanleggen van wegen of paden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
 - het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de grond;
 - het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
 - het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.
 - 2 voorzover het bovengrondse hoofdtransportleidingen betreft:
 - het aanbrengen van hoger dan 2,5 m opgaande beplanting of bomen;
 - het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
 - het opslaan van materialen of stoffen hoger dan 2,5 m;
 - het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
 - het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.
- b Aanlegvergunningen kunnen slechts worden verleend indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de energievoorziening zijn gewaarborgd.
- c Het in lid a vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, danwel van ondergeschikte betekenis zijn.
- d Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid a, onder 1 en/of 2 wordt advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 14 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

1 Doeleindenomschrijving

De op plankaart als 'archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)' aangegeven gronden zijn, naast de hoofdbestemming, mede bestemd voor:

- de bescherming van oudheidkundige waarden vanwege de archeologische voorwerpen en, veelal in de grond verborgen, sporen van gebruik met oudheidkundige betekenis;
- behoud en/of herstel van de aan de terreinen te onderkennen cultuurhistorische waarden.

2 Bebouwing

Het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 1, mag uitsluitend geschieden voorzover de waardevolle cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

3 Aanlegvergunningen

- a Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:
 - het ontginnen, verlagen of afgraven van de bodem en het ophogen en egaliseren van de bodem, ook in het geval deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om ondergrondse gebouwen te kunnen realiseren en werkzaamheden in het kader van bodemsanering;
 - het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m;
 - het aanleggen van boomgaarden;
 - het bebossen van gronden;
 - het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.
- b Het in lid a vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, danwel van ondergeschikte betekenis zijn.
- c De werken als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de in bedoelde gronden aanwezige oudheidkundige sporen niet dan in geringe mate worden aangetast of als de mogelijkheid bestaat tot het doen van voorafgaand wetenschappelijk onderzoek of het doen van oudheidkundige waarnemingen.
- d Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid a wordt het advies ingewonnen van een door de gemeente aan te wijzen deskundige.

Artikel 15 Bodembeschermingsgebied Mergelland (dubbelbestemming)

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'bodembeschermingsgebied Mergelland (dubbelbestemming)' aangegeven gronden zijn naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), primair bestemd voor bescherming van de abiotische, biotische en cultuurhistorische waarden van het gebied.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

Het beleid binnen de beschermingszone is primair gericht op bescherming van het belang van de abiotische, biotische en cultuur-historische waarden van het gebied. Ter uitvoering van dit beleid wordt aangesloten bij de Provinciale Milieuverordening Limburg 1995 en het Milieubeleidsplan.

Voor gedragingen buiten inrichtingen is de provincie bevoegd gezag, voor gedragingen binnen de inrichting geldt dat aan de hand van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit van de Wet milieubeheer moet worden vastgesteld wie is aangewezen als bevoegd gezag.

Bij de vergunningverlening dienen bodembeschermende voorschriften opgenomen te worden.

3 Bebouwing

De bebouwing welke ingevolge de onderliggende bestemmingen mag worden opgericht mag niet onevenredig bezwarend zijn ten aanzien van de met deze dubbelbestemming te bereiken doeleinden.

HOOFDSTUK III

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 16 Vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de voorschriften, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad, ten behoeve van de hiernavolgende bepalingen:

- 1 het afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten met niet meer dan 10%, voor zover daarvoor in deze voorschriften geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen;
- 2 voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bebouwingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- 3 het bouwen van recreatieve voorzieningen, geen gebouwen zijnde, tot een maximale hoogte van 3 meter;
- 4 de bebouwingsvoorschriften van de artikelen van Hoofdstuk II, voor wat betreft:
 - onderlinge afstanden;
 - goothoogte van hoofdgebouwen;
 - voor zover het de voortzetting van een afwijking betreft welke bestond op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerpplan;
- 5 voor het bouwen van communicatievoorzieningen tot een maximale hoogte van 25 meter, evenwel niet binnen de op de 'inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen' aangegeven 'rooilijnen rws';
- 6 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het algemeen belang met dien verstande dat:
 - a de inhoud van gebouwen mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
 - b de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 2,7 meter bedragen;
 - c de hoogte van gebouwen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
 - d de oppervlakte van een gebouw ten dienste van het gebruik van het onbebouwd gebied mag een grotere inhoud hebben dan onder a. is bepaald, maar de oppervlakte mag niet meer dan 75 m² bedragen.
- 7 voor het vestigen van een seks- en/of pornobedrijf en/of het toestaan van straatprostitutie, mits dit overeenkomstig het door de raad hieromtrent vastgestelde beleid is en er geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaats vindt.

Artikel 17 Algemene wijzigingsbevoegdheid

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in dit bestemmingsplan gegeven bestemmingen te wijzigen in een natuurbestemming ten behoeve van natuurontwikkeling, indien
 - 1 de gronden hiervoor zijn aangekocht, danwel beschikbaar zijn;
 - 2 dit past in de gemeentelijke beleidsnotitie 'Perspectief op de Landgoederenzone', zoals vastgesteld op 26 november 1996, danwel
 - 3 dit past in een door rijk, provincie, gemeente of waterschap vastgesteld inrichtingsplan, zoals Rom-Mergelland, Beneden Geuldalproject.

2 De raad is bevoegd de in dit bestemmingsplan gegeven bestemmingen te wijzigen in een recreatieve bestemming, met de subbestemming camping mits:

- het een vervanging betreft van de thans op de Dousberg aanwezige Camping;
- de omvang van de huidige camping op de Dousberg voor wat betreft de oppervlakte niet wordt overschreden;
- de landschappelijke en natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het gebied niet onevenredig zwaar worden aangetast.

Goedkeuring onthouden G.S.17 oktober 2000

Artikel 18 Bepalingen ter algemene bescherming van het plan

- 1 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.
- 2 Wat betreft artikel 9 lid 2 van de Woningwet (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening) blijven de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Maastricht ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard in dit plangebied buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:
 - a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening;
 - b bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
 - c brandblusvoorzieningen;
 - d bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 - e bouwen op de weg;
 - f erf- en terreinafscheidingen;
 - g parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

De bouwverordening van de gemeente Maastricht dient te worden gelezen zoals deze luidt ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan.

3. Grond welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen, indien de bepalingen van dit plan daarop van toepassing zijn geweest bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij een beoordeling van latere bouwplannen buiten aanmerking.

Artikel 19 Gebruiksbeperking

- 1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te laten 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 daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke beperking niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 20 Overgangsbepalingen

1 Bebouwing

Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, dan wel worden opgericht met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan, ook in kwalitatieve zin, niet wordt vergroot:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b eenmalig worden uitgebreid met een maximum van 10% van de inhoud van de bebouwing, zoals die bestond op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan;
- c na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen drie jaar na calamiteit is aangevraagd.

2 Gebruik van grond en bouwwerken

- a het gebruik van de grond, anders dan voor bebouwing, en het gebruik van bouwwerken, strijdig met het plan op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, mag worden gehandhaafd;
- b het is verboden het met het plan strijdig gebruik van grond en bouwwerken te wijzigen, indien hierdoor de afwijking van het plan wordt vergroot.

3 Uitzondering

- a lid 1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b lid 2 van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 21 Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in:

Artikel 3 lid 4 sub a;
Artikel 4 lid 3 sub a;
Artikel 6 lid 7 sub a;
Artikel 13 lid 4 sub a;
Artikel 14 lid 3 sub a;

en

Artikel 19 lid 1;

wordt aangemerkt als strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 22 Titel

Dit bestemmingsplan kan worden aangeduid als 'Bestemmingsplan Landgoederenzone van de gemeente Maastricht'.

BIJLAGE(N)

bij de voorschriften

VOLGNR OMSCHRIJVING			GEUR STOF GELUID C Z GEVAAR VERKEER VISUEEL AFSTAND CAT B D L										
SBI													
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	0	10	30	C	0	0	0	1	30	2 B	L
0112	0	Tuinbouw:											
0112	1	- bedrijfsgebouwen	0	10	30	C	0	0	0	1	30	2 B	L
0112	2	- kassen zonder verwarming	0	0	30	C	0	0	0	1	30	2 B	L
0112	3	- kassen met gasverwarming	0	0	30	C	0	0	0	1	30	2 B	L
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	10	0	30	C	10	0	0	1	30	2 B	
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	50	0	30	C	10	0	0	1	50	3 B	
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	10	10	30	C	0	0	0	1	30	2 B	
0121		Fokken en houden van rundvee	50	10	30	C	0	0	0	1	50	3	
0122	0	Fokken en houden van overige graasdieren:											
0122	1	- paardenfokkerijen	30	10	30	C	0	0	0	1	30	3	
0122	2	- overige graasdieren	30	10	30	C	0	0	0	1	30	3	
0124	0	Fokken en houden van pluimvee:											
0124	4	- overig pluimvee	50	10	50	C	0	0	0	1	50	3	D
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:											
0125	2	- konijnen	50	10	30	C	0	0	0	1	50	3	
0125	3	- huisdieren	10	0	50	C	0	0	0	1	50	3	
0125	4	- maden, wormen e.d.	50	0	30	C	0	0	0	1	50	3	
0125	5	- bijen	0	0	30	C	0	0	0	1	30	2	
0125	6	- overige dieren	10	0	30	C	0	0	0	1	30	2	D
014		Dienstverlening t.b.v. de landbouw	10	0	50		0	1	1	1	50	3	D
0141.1		hoveniersbedrijven	0	0	10		0	0	0	1	10	1	
0142		Kl-stations	30	0	50	C	0	1	1	1	50	3	
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW											
020		Bosbouwbedrijven	0	0	50		0	0	0	1	50	3	
14	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.											
1421	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):											
144		Zoutwinningbedrijven	30	0	100	C	10	0	0	1	100	3	B
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:											
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	50	0	100	C	10	1	1	1	100	3	D
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	50	0	100	C	30	1	2	100	3	3	
151	5	- loonslachterijen	30	0	50		0	0	0	1	50	3	
152	0	Visverwerkingsbedrijven:											
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:											
1532, 1533	1	- jam	30	0	100	C	0	0	0	1	100	3	

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		0	0	1	30	2				
505	0	Benzineservisestations:													
505	1	- met LPG	10	0	30		50	2	1	50	3	B			
505	2	- zonder LPG	10	0	30		10	2	1	30	2	B			
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN													
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10		0	0	1	10	1				
5211/2, 5246/9		Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	0	0	10		10	2	1	10	2				
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10		0	0	1	10	2				
5224		Detailhandel brood en bakket met bakken voor eigen winkel	10	0	10	C	0	0	1	10	2				
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0		0	0	1	1	1				
5249		Detailhandel in vuurwerk	0	0	10		0	0	1	10	1				
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		0	0	1	10	1				
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING													
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken	10	0	10		0	1	1	10	2				
552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	10	0	50	C	0	1	1	50	3				
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	10	0	10	C	0	1	1	10	2				
554		Café's, bars, discotheken	0	0	50	C	0	1	1	50	3	D			
5551		Kantines	0	0	30	C	0	0	1	30	2	D			
5552		Cateringbedrijven	10	0	10	C	0	0	1	10	2				
60	-	VERVOER OVER LAND													
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	0	100	C	0	1	2	100	3	D			
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C	0	1	1	30	2				
6023		Touringcarbedrijven	0	0	100	C	0	1	1	100	3				
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	C	10	2	1	100	3				
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	50	C	0	0	1	50	3	B	D		
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT													
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1				
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	10	0	50	C	10	1	2	50	3	D			
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	0	0	30	C	0	2	1	30	2	L			
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1				
633		Reisorganisaties	0	0	10		0	0	1	10	1				
634		Expeditieure, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	0	1	10	1	D			
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE													
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	1	1	30	2				
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	0	1	10	1				
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C	10	0	3	10	2	D			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR STOF GELUID C Z GEVAAR VERKEER VISUEEL AFSTAND CAT B D L									
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	0	30	C	0	0	1	30	2
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	0	10		0	0	1	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711		Personenautoverhuurbedrijven	0	0	0	30		0	1	1	30	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	0	0	0	50		0	1	1	50	3 D
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	0	0	0	50		0	1	1	50	3 B D
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	0	0	0	30		0	1	2	30	2 D
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	0	10		0	0	1	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	10	0	0	30		10	0	1	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	0	10		0	0	1	10	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	0	10		0	0	1	10	1 D
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	30	0	0	30		30	0	1	30	3 B D
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	0	0	0	30	C	0	1	1	30	2 B
7484.4		Vellingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	0	10		0	1	1	10	1
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	0	30		0	1	1	30	2
7525		Brandweerkazernes	0	0	0	50	C	0	0	1	50	3
80	-	ONDERWIJS										
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	0	30		0	0	1	30	2
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	0	0	0	30		0	0	1	30	2 D
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511		Ziekenhuizen	0	0	0	30	C	0	2	2	30	2
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	0	10		0	1	1	10	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	0	10		0	0	1	10	1
853		Verpleeghuizen	0	0	0	30	C	0	0	1	30	2
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9000.2	A	Wulphoof-, straatreinigingsbedrijven e.d.	30	10	50	50		0	1	1	50	3
9000.2	B	Gemeentewerven (afval-inzamelpots)	10	30	50	50		0	1	1	50	3 B
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9000.3	A2	- kabelbrandlifen	50	30	30	30		0	0	1	50	3 B L
9000.3	A4	- pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	30	0	30	30		0	0	2	30	3 L
9000.3	A5	- oplosmiddelrugwinning	50	0	10	10		10	0	2	50	3 B D L

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR STOF GELUID C Z GEVAAR VERKEER VISUEEL AFSTAND CAT B D L											
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	0	0	30	0	0	0	1	30	2	B	L	
9000.3	D0	Composteerbedrijven:												
9000.3	D2	- gesloten	50	30	100	30	2	1	100	3	B			
91	-	DIVERSE ORGANISATIES												
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	30	0	0	1	30	2				
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	1	1	30	2				
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	50	C	0	1	50	3	D			
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	0	1	50	3				
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE												
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	10	1	30	2				
9213		Bioscopen	0	0	30	C	0	2	1	30	2			
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30	C	0	2	1	30	2			
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	1	1	30	2				
9234.1		Dansscholen	0	0	30	C	0	1	30	2				
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	1	1	10	1				
9253.1		Dierentuinen	50	0	50	C	0	2	1	50	3			
9261.1	0	Zwembaden:												
9261.1	1	- overdekt	0	0	50	C	0	2	1	50	3			
9261.2	A	Sporthallen	0	0	50	C	0	1	1	50	3			
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30	C	0	1	1	30	2			
9261.2	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100	C	50	1	1	100	3			
9261.2	E	Maneges	30	10	30	0	1	1	30	3				
9261.2	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50	C	0	1	2	50	3			
9261.2	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	C	0	1	2	50	3			
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10	0	1	1	10	1				
9261.2	I	Kunstskibanen	0	0	30	C	0	1	2	30	2			
9262	0	Schietinrichtingen:												
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	C	0	0	1	10	1			
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	10	0	1	30	2				
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	C	0	1	1	30	2			
9262	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	0	0	50	C	10	2	1	50	3	B		
9271		Casino's	10	0	10	C	0	2	1	10	2			
9272.1		Amusementshallen	0	0	30	C	0	1	1	30	2			
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	10	0	50	C	10	1	1	50	3			
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	10	0	50	10	1	1	50	3	L			
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	10	0	30	10	1	1	30	2	B	L		
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	1	1	30	2				

SBI	VOLGNR OMSCHRIJVING		GEUR STOF GELUID C Z GEVAAR VERKEER VISUEEL AFSTAND CAT B D L									
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	0	1	1	10	1	
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	0	1	1	10	1	
9303	0	Begravenisondernemingen:										
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	0	2	1	10	1	
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	0	2	1	10	1	
9303	3	- crematoria	50	0	30	0	0	2	2	50	3	L
9304		Badhuizen en sauna-baden	0	0	30	C	0	1	1	30	2	
9305	A	Dierenasiels en -pensions	10	0	100	C	0	1	1	100	3	
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	1	1	10	1	D

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

- niet van toepassing of niet relevant

< kleiner dan

≥ groter dan of gelijk aan

cat. categorie

e.d. en dergelijke

kl. klasse

n.e.g. niet elders genoemd

o.c. opslagcapaciteit

p.c. productiecapaciteit

p.o. productieoppervlak

v.c. verwerkingscapaciteit

u uur

d dag

w week

j jaar

B bodemverontreiniging

C continu

D divers

L luchtverontreiniging

Z zonering

