

REGELS

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS	42
Artikel 1. Begrippen	42
Artikel 2. Wijze van meten.....	47
HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS	48
Artikel 3. Agrarisch met Waarden – Natuur- en Landschapswaarden	48
Artikel 4. Wonen.....	52
Artikel 5. Wonen – Cultuur en Ontspanning.....	55
HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS	60
Artikel 6. Anti-dubbeltelbepaling.....	60
Artikel 7. Algemene bouwregels	60
Artikel 8. Algemene gebruiksregels	61
Artikel 9. Algemene aanduidingsregels	62
Artikel 10. Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 11. Algemene wijzigingsregels	63
Artikel 12. Algemene procedureregels	63
Artikel 13. Overige regels	64
HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS	66
Artikel 14. Overgangsrecht	66
Artikel 15. Slotregel.....	67

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

Artikel 1. Begrippen

1. plan

het 'Wijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied 2009 – Bommerigerweg 21 te Mechelen' van de gemeente Gulpen-Wittern.

2. wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in pdf-bestand met de bijbehorende regels.

3. aanduiding:

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

4. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

5. aan-huis-gebonden beroep:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied of daarmee gelijk te stellen gebieden, dat door zijn beperkte omvang in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met behoud van de woonfunctie en met een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie.

6. agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, niet zijnde een manege.

7. agrarisch bouwperceel:

een bouwperceel waarop geconcentreerde bebouwing ten behoeve van één agrarisch bedrijf is toegestaan;

8. agrarisch gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

9. agrarisch hulp- en nevenbedrijf:

een niet-industrieel bedrijf voor productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, respectievelijk voor ver- of bewerking, op of overslag, vervoer of verhandeling van agrarische producten voor derden;

10. agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis:

agrarisch getinte activiteiten van ondergeschikte betekenis, die niet vallen onder het regime van de Wet milieubeheer.

11. ambacht(elijke):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt.

12. ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals bijvoorbeeld een erfafscheiding en zwembad.

13. archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

14. bebouwing:

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

15. bestaand:

- bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het wijzigingsplan als ontwerp;
- bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

16. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

17. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

18. bijgebouw:

een aangebouwd dan wel vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat architectonisch en/of bouwkundig ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

19. bouwen:

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

20. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

21. bouwlaag:

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

22. bouwperceel:

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

23. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

24. bouwvlak:

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

25. bouwwerk:

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

26. coffeeshop:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van verdovende en/of hallucinerende stoffen voor consumptie al dan niet ter plaatse, dan wel van hulpmiddelen om deze stoffen zelf te produceren. Als nevenactiviteit is sprake van het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor consumptie ter plaatse.

27. consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijven:

een uitoefenen van een ambachtelijk en/of dienstverlenend bedrijf, zoals een schoenmaker, fietsenmaker, kapper, schoonheidssalon, goudsmid en dergelijke, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met behoud van de woonfunctie en met een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie.

28. detailhandel:

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

29. gebouw:

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

30. groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

31. hemelwaterproblematiek:

de problemen die ontstaan voor het afvoeren en bergen van hemelwater door de wijze van bodemgebruik in het algemeen en door de toename van het verharde grondoppervlak in het bijzonder.

32. hoofdgebouw:

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

33. kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15°.

34. karakteristieke bebouwing:

te handhaven gebouw of bouwwerk gezien de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse en gelet op de architectonische en/of cultuurhistorische waarde.

35. kleinschalig (agrarisch) gebruik:

gebruik van agrarisch gebied door burgers als bijvoorbeeld schapen- en paardenwei, bestaande paardenbak, volkstuinten en spontane vergroting van het eigen perceel.

36. mantelzorg:

het binnen de bestaande bebouwing bieden van zorg op vrijwillige en onbetaalde basis aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband;

ter verduidelijking: mantelzorg is het zorgen voor een chronisch zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind, ander familielid, vriend of kennis. Mantelzorg is geen professionele zorgverlening maar het geven van zorg omdat zij een persoonlijke band hebben met degene waar ze voor zorgen. Het betreft niet de alledaagse zorg, voor bijvoorbeeld de zorg van een gezond kind. Mantelzorg is vaak langdurig en intensief, doch onbetaald.

37. monumenten:

alle op de verbeelding als monument conform artikel 6 Monumentenwet 1988 aangeduide zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde, alsmede terreinen van algemeen belang wegens aanwezigheid daar van voornoemde zaken.

38. Natura 2000:

een netwerk van Europese natuurgebieden die de basis vormen voor het Europese natuurbeleid. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn.

39. natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

40. onderbouw:

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

41. onderkomens:

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

42. peil:

a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst:

0,20 meter boven de hoogte van de kruin van de woningontsluitingsweg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. in andere gevallen:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de woningontsluitingsweg gekeerde gevelzijde, met dien verstande dat deze gemiddelde hoogte tussen 0,20 meter en 1,0 meter boven of beneden de kruin van de weg dient te zijn gelegen.

43. POL-uitwerking BOM+:

de POL-uitwerking Bouwkavel op Maat plus, gericht op het mogelijk maken van (agrarische) bedrijfsontwikkelingen en tegelijkertijd winst behalen in de omgevingskwaliteit, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 15 juli 2003 en inwerking getreden d.d. 11 september 2003.

44. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Hieronder wordt ook verstaan thuisprostitutie.

45. recreatie:

alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben;

46. recreatief medegebruik:

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

47. seksinrichting:

een gelegenheid waarin beroepsmatig, bedrijfsmatig of in clubverband:

- a. voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk porno-erotische aard plaatsvinden, en/of
- b. verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van porno-erotische aard plaatsheeft, en/of
- c. seksuele diensten/handelingen (van welke aard dan ook) worden verricht.

48. smartshop/growshop:

een bedrijf waar bedrijfsmatig psychoactieve middelen en/of benodigdheden voor de kweek van hennep en/of andere verdovende middelen te koop worden aangeboden, verstrekt of geleverd.

49. stedenbouwkundig beeld:

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

50. straatprostitutie:

het zich in openbaar gebied of in openbare ruimten dan wel in een zich in het openbaar gebied of in openbare ruimten bevindend voertuig, beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander, tegen vergoeding.

51. vakantiewoning:

een (deel van een) gebouw van een woningtypering, waarvoor een vergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet is vereist en dat dient als periodiek verblijf voor wisselde groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben. Permanente bewoning is niet toegestaan;

52. voorgevel:

de naar de weg gekeerde zijde van een hoofdgebouw.

53. woning:

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de permanente huisvesting van één huishouding.

Artikel 2. Wijze van meten

2.1. Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2. bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de verbeelding bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen;

3. bouwhoogte van een bouwwerk

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

4. dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

5. goothoogte van een bouwwerk

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

6. inhoud van een bouwwerk

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

7. lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks (tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren) gemeten afstand;

8. ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

9. oppervlakte van een bouwwerk

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

2.2 Uitzondering wijze van meten

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 meter.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3. Agrarisch met Waarden – Natuur- en Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.3.1 De voor 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. duurzaam agrarisch gebruik;
 - b. bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast;
 - c. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
 - d. kleinschalig gebruik, ter plaatse van het als zodanig aangeduide deel van het bestemmingsvlak op de verbeelding;
 - e. bescherming van aangrenzend natuurgebied;
- met daaraan ondergeschikt:
- f. ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
 - g. recreatief medegebruik.

3.3.2 Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 13.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in 3.2.2.

3.2.2. Regels met betrekking tot het bouwen

Met betrekking tot het oprichten van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. omheiningen en/of erfafscheidingen, mogen uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de hoogte ten hoogste 1,50 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

waarbij de regels zoals deze gesteld zijn in de POL-uitwerking BOM+ in acht dienen te worden genomen.

3.3.2. De onder 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;

- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1. Afwijken ten behoeve van de aanleg kleinschalige recreatieve voorzieningen en schuilgelegenheden

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2, ten behoeve van de aanleg van kleinschalige recreatieve voorzieningen (zit- en schuilgelegenheid, picknickplaatsen) en schuilgelegenheid voor vee mits de aanleg geen onevenredige afbreuk doet aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap, met dien verstande, dat:

- a. de voorzieningen maximaal 25 meter uit de openbare weg zijn gelegen;
- b. voorzieningen niet mogen worden opgericht binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' met de aanduiding 'EHS' of binnen de aanduiding 'Natura 2000-gebied';
- c. de aanleg geen onevenredige afbreuk doet aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap;
- d. het oppervlak aan bouwwerken per voorziening ten hoogste 12 m² mag bedragen;
- e. de goothoogte ten hoogste 3,00 meter mag bedragen;
- f. de bouwhoogte ten hoogste 4,50 meter mag bedragen;
- g. gebouwen zullen met een kap van ten hoogst 45° worden afgedekt;
- h. de gebouwen op basis van een inpassingsplan afgestemd worden op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke inpassing, eventueel stedenbouwkundig ontwerp en cultuurhistorische aspecten).

3.4.2 Afwijken voor het realiseren van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig'

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2, voor het realiseren van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig' mits de aanleg geen onevenredige afbreuk doet aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen binnen het bouwvlak worden opgericht, of de oppervlakte van gebouwen maximaal 12 m² per bouwperceel inclusief aangrenzende in bezit zijnde gronden met een oppervlakte van ten minste 1 ha mag bedragen;
- b. gebouwen niet mogen worden opgericht binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' met de aanduiding 'EHS' of binnen de aanduiding 'Natura 2000-gebied';
- c. gebouwen maximaal 25 meter uit de openbare weg of aangrenzende woon- of bedrijfsbestemming zijn gelegen;
- d. de goothoogte ten hoogste 3.00 meter mag bedragen;
- e. de bouwhoogte ten hoogste 4.50 meter mag bedragen;
- f. gebouwen zullen met een kap van ten hoogste 45° worden afgedekt;
- g. de gebouwen op basis van een inpassingsplan afgestemd worden op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke inpassing, eventueel stedenbouwkundig ontwerp en cultuurhistorische aspecten).

3.4.2 Procedure afwijking

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de bij dit plan behorende procedureregels.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1. Gebruik van de gronden

Onder verboden gebruik als bedoeld in deze regels wordt tenminste verstaan gebruik van de grond voor en/of als:

- a. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. paardenbak, terras, tennisbaan en zwembad uitgezonderd het reeds bestaande gebruik ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig';
- c. het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- d. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- e. parkeerplaats en/of staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- f. militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen en voorzover het bestaande openbare wegen en paden betreft;
- g. terrein voor het aanbrengen, het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen, behoudens het bepaalde in artikel 7 van de Grondwet;
- h. het opslaan van mest(stoffen);
- i. het opslaan van hooi- en stroballen;
- j. nieuwvestiging van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
- k. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- l. sport- of wedstrijdterrein;
- m. parkeerterrein;
- n. evenementen.

3.5.2. Gebruik van de bebouwing

Onder verboden gebruik als bedoeld in deze regels wordt tenminste verstaan het gebruik van bebouwing voor en/of als:

- a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. detailhandel en/of groothandel;
- c. horeca;
- d. permanente of tijdelijke bewoning;
- e. opslag anders dan inherent aan het toegelaten.

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

3.6.1. Vergunningsplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- d. 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 grond;

- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschroeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische structuur of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap;
- g. het bebossen van gronden ten behoeve van de houtproductie;

3.6.2. Het bepaalde in 3.6.1 is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.6.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 3.6.1. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

3.6.4. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de bij dit plan behorende procedureregels.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1. Wijziging naar de bestemming Water, Waterstaat – Beschermingszone.

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Water', ten behoeve van het aanleggen van watergangen, waaronder regenwaterbuffers, en het herinrichten van bestaande watergangen, mits:

- a. de noodzaak daartoe in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. ruimtelijke inpassing in het landschap verzekerd is;
- d. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;

met dien verstande, dat:

1. bij de wijziging in de bestemming 'Water' of de bestemming 'Waterstaat – Beschermingszone' voldaan wordt aan het bepaalde voor deze bestemmingen geldende regels.

3.7.2. Procedure wijziging

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de bij dit plan behorende procedureregels.

Artikel 4. Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis;
 - b. voorzieningen voor hemelwaterbeheer (vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater);
- en de daarbij behorende voorzieningen.

4.1.2 Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 13.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de tot 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
 - b. bijgebouwen;
 - c. hemelwatervoorzieningen,
- en de daarbij behorende andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, zonder dat sprake is van woningsplitsing.

4.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

Met betrekking tot het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd onder de voorwaarde dat in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein overeenkomstig de geldende parkeernorm zoals bepaald in de overige regels van dit plan;
- c. de voorgevel zal in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd;
- d. ten hoogste mag in 2 bouwlagen worden gebouwd;
- e. iedere afzonderlijke bouwlaag mag ten hoogste 3,50 meter bedragen;
- f. het gebouw zal met kap van ten hoogste 60° worden afgedekt.

4.2.3 Regels met betrekking tot het bijbouwvlak

Met betrekking tot het bijbouwvlak gelden de volgende regels:

- a. in het bijbouwvlak mogen uitsluitend bijgebouwen en andere bouwwerken gebouwd worden;
- b. in het bijbouwvlak mag in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. bijgebouwen mogen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt;
- d. het oppervlakte van bijgebouwen per bouwperceel mag ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij de woning behorende bouwperceel bebouwd mag worden.

4.2.4 Overige regels

Voor het overige geldt de volgende regel:

- a. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 2,60 meter bedragen, met uitzondering van:
 1. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
 2. de hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken, welke ten hoogste 6,00 meter mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

met dien verstande dat:

1. het maximum afwijkingspercentage 10% bedraagt, een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) en indachtig de regels zoals deze gesteld zijn in het Limburgs Kwaliteitsmenu.

4.3.2 De onder 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- b. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 *Afwijken ten behoeve van het oprichten van een bijgebouw aan de zijgevel op gelijke hoogte met de voorgevel*

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 ten behoeve van het oprichten van een aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel en in het verlengde van de voorgevel, mits:

- a. het stedenbouwkundig beeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- b. het woonmilieu daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

met dien verstande, dat:

1. de goothoogte ten hoogste 3,50 meter mag bedragen;
2. het oppervlak ten hoogste 10 m² mag bedragen.

4.4.2 *Afwijken ten behoeve van de maximum hoogte van andere bouwwerken*

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 ten behoeve van vergroting van de maximum hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van het oprichten van onder meer verlichting, mits daardoor andere waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad, met dien verstande, dat:

- a. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 10,00 meter mag bedragen.

4.4.3 Procedure afwijking

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de bij dit plan behorende procedureregels.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruik van de gronden

Onder verboden gebruik als bedoeld in de algemene gebruiksregels van dit plan wordt tenminste verstaan gebruik van de grond anders dan voor en/of als:

- a. parkeren;
- b. groen en/of tuin;
- c. opslag, overeenkomstig het toegelaten gebruik.

4.5.2 Gebruik van de bebouwing

Onder verboden gebruik als bedoeld in de algemene gebruiksregels van dit plan wordt tenminste verstaan het gebruik van bebouwing voor en/of als:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning, behoudens bij mantelzorg;
- b. ambachtelijke en/of industriële doeleinden, behoudens voor aan-huis-gebonden beroepen, waarbij:
 - 1. maximaal 100 m² bebouwd oppervlak gebuikt wordt als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte;
 - 2. door dit gebruik de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - 3. dit gebruik geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
 - 4. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 - 5. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, ander dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
- c. detail- en/of groothandel;
- d. recreatie;
- e. horeca;
- f. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Toestaan consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.2, ten behoeve van de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. deze doeleinden geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. vaststaat dat de doeleinden een kleinschalig karakter hebben en die ter plaatse zullen behouden;
- d. de doeleinden naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreffen;
- e. de doeleinden de woonfunctie ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de doeleinden in de woning uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
- f. op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn overeenkomstig de geldende parkeernorm zoals bepaald in de overige regels behorende bij dit bestemmingsplan;

- g. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit in of bij de woning, met dien verstande, dat:
1. ten hoogste 40 m² van de bebouwing voor consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden mag worden gebruikt, met dien verstande, dat ten hoogste 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de bebouwing voor bedoelde doeleinden mag worden gebruikt.

4.6.2 Procedure afwijking

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de bij dit plan behorende procedureregels.

Artikel 5. Wonen – Cultuur en Ontspanning

5.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis mits geen sprake is van een zodanig gebruik dat bij uitbreiding van de woonfunctie:
 1. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen in het geding komen;
 2. een onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat;
 3. er verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
 4. er een negatieve effecten ontstaan op de waterhuishouding.

waarbij monumentale en karakteristieke gebouwen mede gebruikt mogen worden voor:

- b. verblijfsrecreatieve doeleinden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wellness;
- d. culturele, educatieve en sociale doeleinden;

en bij het medegebruik qua aard of omvang in overwegende mate geen sprake mag zijn van zodanig gebruik dat:

1. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen in het geding komen;
2. een onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat;
3. er een verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
4. er negatieve effecten ontstaan op de waterhuishouding.

5.1.2 Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 13.2.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Algemeen

Op de tot 'Wonen – Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
 - b. bijgebouwen;
- en de daarbij behorende andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

5.2.2. Regels met betrekking tot het bouwvlak

Met betrekking tot het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd onder de voorwaarde dat in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein overeenkomstig de geldende parkeernorm zoals bepaald in deze regels;
- c. de voorgevel zal in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd;
- d. ten hoogste mag in 2 bouwlagen worden gebouwd;
- e. iedere afzonderlijke bouwlaag mag ten hoogste 3,50 meter bedragen;
- f. het gebouw zal met een kap van ten hoogste 60° worden afgedekt.

5.2.3. Regels met betrekking tot het bijbouwvlak

Met betrekking tot het bijbouwvlak gelden de volgende regels:

- a. in het bijbouwvlak mogen uitsluitend bijgebouwen en andere bouwwerken gebouwd worden;
- b. in het bijbouwvlak mag in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. bijgebouwen mogen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt;
- d. het oppervlakte van bijgebouwen per bouwperceel mag ten hoogste 200 m² bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij de woning behorende bouwperceel bebouwd mag worden.

5.2.4. Overige regels

Voor het overige geldt de volgende regels:

- d. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 2,60 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
 - 2. de hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken, welke ten hoogste 6,00 meter mag bedragen.

5.3. Nadere eisen

5.3.1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de landschappelijke en (steden)bouwkundige inrichting en ruimtelijke kwaliteit van het perceel;
- c. de omvang en inrichting van parkeervoorzieningen;

- d. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- e. voorzieningen ter voorkoming van de hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;

een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) en indachtig de regels zoals deze gesteld zijn in de POL-uitwerking BOM+.

5.3.2. De onder 5.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- b. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.
- d. in verband met maatwerk ten aanzien van het bouwperceel.

5.4. Afwijken van de bouwregels

5.4.1. Afwijken ten behoeve van de maximum hoogte van andere bouwwerken

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 ten behoeve van vergroting van de maximum hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van het oprichten van onder meer verlichting, mits daardoor andere waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad, met dien verstande, dat:

- d. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 10,00 meter mag bedragen.

5.4.2. Procedure afwijking

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de bij dit plan behorende procedureregels.

5.5. Specifieke gebruiksregels

5.5.1. Gebruik van de gronden

Onder verboden gebruik als bedoeld in de algemene regels van dit plan wordt tenminste verstaan gebruik van de grond anders dan voor en/of als:

- a. parkeren;
- b. groen en/of tuin;
- c. opslag, overeenkomstig het toegelaten gebruik.

5.5.2. Gebruik van de bebouwing

Onder verboden gebruik als bedoeld in de algemene regels van dit plan wordt tenminste verstaan gebruik van bebouwing anders dan voor en/of als:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, behoudens voor mantelzorg waarbij geen zelfstandige woning mag ontstaan;
- b. ambachtelijke en/of industriële doeleinden, behoudens voor aan-huis-gebonden beroepen, waarbij:
 - 1. maximaal 100 m² bebouwd oppervlak gebuikt wordt als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte;
 - 2. door dit gebruik de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - 3. dit gebruik geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;

- 4. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- 5. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, ander dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik.
- c. detail- en/of groothandel;
- d. dagrecreatie;
- e. verblijfsrecreatie, behoudens in monumentale en karakteristieke gebouwen;
- f. horeca, anders dan van ondergeschikte betekenis aan de verblijfsrecreatieve functie;
- g. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

5.6. Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1. Toestaan consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.2, ten behoeve van de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. deze doeleinden geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. vaststaat dat de doeleinden een kleinschalig karakter hebben en die ter plaatse zullen behouden;
- d. de doeleinden naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreffen;
- e. de doeleinden de woonfunctie ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de doeleinden in de woning uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
- f. op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn overeenkomstig de geldende parkeernorm zoals bepaald in deze regels;
- g. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit in of bij de woning, met dien verstande, dat:
 - 1. ten hoogste 40 m² van de bebouwing voor consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden mag worden gebruikt, met dien verstande, dat ten hoogste 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de bebouwing voor bedoelde doeleinden mag worden gebruikt.

5.6.2. Procedure afwijking

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de bij dit plan behorende procedureregels.

5.7. Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1. Wijziging realisatie nieuwe woning in een monumentaal of karakteristiek bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het gebruik wijzigen en in monumentale of karakteristieke bijgebouwen een nieuwe (zelfstandige) woning toestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. de woning binnen het bestaande bijgebouw dat aangemerkt is als 'Monument Rijk' of 'Karakteristieke bebouwing' wordt gerealiseerd;
- b. geen (gedeeltelijke) sloop van monumentale en/of karakteristieke bebouwing plaatsvindt;
- c. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen niet in het geding komen;
- d. een onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat;

- e. het bestaande oppervlakte aan bijgebouwen niet mag toenemen;
- f. er een verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
- g. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- h. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets).
- i. zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde onder 5.2 van deze regels.

5.7.2. Procedure wijziging

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de bij dit plan behorende procedureregels.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

Artikel 6. Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7. Algemene bouwregels

7.1 Bouwverbod

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de op de verbeelding aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

7.2 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

7.2.1 Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2.2 In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2.3 In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.2.1 en 7.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.2.4 Het bepaalde in 7.2.1 en 7.2.2 is niet van toepassing voor bouwwerken die zijn gelegen binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en 'Natuur'.

7.3 Ondergronds bouwen

7.3.1 Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.3.2 Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en bijbouwvlak;

- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 - 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 - 4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- e. bij het berekenen van de volgens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

7.3.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.3.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 8. Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

8.2 Gebruik van de gronden en bebouwing

Onder verboden gebruik, als bedoeld in 8.1, wordt naast het bepaalde in 8.3 tevens verstaan het gebruik van de gronden en bebouwing voor:

- a. een seksinrichting of soortgelijk bedrijf;
- b. een coffeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie, waarbij mede invulling wordt gegeven aan het gemeentelijk prostitutiebeleid, zoals vastgelegd in het Bestemmingsplan Prostitutiebeleid, vastgesteld Raad 21-2-2002, goedgekeurd GS 21-5-2002.

8.3 Afwijken van het gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders verlenen, met inachtneming van de bij dit plan behorende procedureregels, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 als strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9. Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - Bodembeschermingsgebied

Binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Artikel 10. Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen, behoudens voor gronden bestemd voor 'Natuur' en met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten aanzien van:

- a. de bebouwing van niet voor bewoning bestemde gronden met gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van het openbare nut met dien verstande dat:
 1. de hoogte ten hoogste 3,50 meter mag bedragen;
 2. de inhoud ten hoogste 50 m³ mag bedragen.

10.2 Afwijken ten behoeve van antenne-installaties

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de procedureregels, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten aanzien van:

- a. het oprichten van antenne-installaties met dien verstande dat de deze voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsnotitie Mobiele Telecommunicatie van de gemeente Gulpen-Wittem.

10.3 Afwijken met 10%

Burgemeester en Wethouders kunnen, behoudens voor gronden bestemd voor 'Natuur' en met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan mits:

- a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- b. de belangen van derden niet worden geschaad.

10.4 Procedure afwijking

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de bij dit plan behorende procedureregels.

Artikel 11. Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

11.2 Toepassing VORM

Burgemeester en Wethouders kunnen, toepassing gevende aan de 'Verhandelbare Ontwikkelings-Rechten-methode (VORM)', het plan wijzigen ten behoeve van het realiseren van één of meerdere burgerwoningen of andere stedelijke functies op passende locaties, in ruil voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarbij ingezet wordt op ecologische en maatschappelijke doelen, mits voldaan wordt aan de algemene randvoorwaarden en de specifieke voorwaarden, zoals deze zijn vermeld in de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg', met dien verstande, dat:

- a. zoveel als mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de in dit plan opgenomen bestemmingen;
- b. ontwikkelingen niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) plaatsvinden;
- c. sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

11.3 Procedure wijziging

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de bij dit plan behorende procedureregels.

Artikel 12. Algemene procedureregels

12.1 Procedure afwijking

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

12.2 Procedure wijziging

Bij het wijzigen van het plan ingevolge de in deze regels opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, worden de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen en indien van toepassing wordt daaraan voorafgaand de inspraakprocedure als bedoeld in de gemeentelijke inspraakverordening gevolgd.

12.3 Procedure omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Bij het toepassen van de omgevingsvergunning als bedoeld in deze regels geldt de procedure zoals vervat in de artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

12.4 Procedure omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Bij het toepassen van de omgevingsvergunning als bedoeld in deze regels geldt de procedure zoals vervat in de artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 13. Overige regels

13.1 Wettelijke regelingen

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

13.2 Voorrangsregeling

13.2.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

13.2.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.

13.2.3 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat, gelet op het totaalbeleid voor het buitengebied, dubbelbestemmingen gericht op het in stand houden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. waarde - landschapselement;
- b. waarde - ecologie;
- c. waarde - archeologie;
- d. waarde - cultuurhistorie;
- e. waarde - beschermd stads- en dorpsgezicht en buitenplaats;
- f. waterstaat - erosie;
- g. leiding - ondergronds;
- h. waterstaat - waterwingebied;
- i. waterstaat - grondwaterbeschermingsgebied;
- j. waterstaat - beschermingszone water;
- k. waterstaat - inundatiegebied;

I. waterstaat - meanderzone;

Uitzondering hierop, in de vorm van nevenschikking, is mogelijk, wanneer compensatie van eventueel verlies aan kwaliteit is gegarandeerd.

13.3 Parkeren

Daar waar in de regels wordt verwezen naar het parkeerbeleid, moet de, op het tijdstip van aanvraag van de bouwvergunning geldende parkeernormen worden gehanteerd. De gemeente beschouwt de CROW/ASVV 2004 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom), of een daarvoor in plaatstredend stuk, in het kader van dit bestemmingsplan als een gemeentelijke regeling.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14. Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

14.1.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, waaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.3 Hardheidsclausule

14.3.1 Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen Burgemeester en Wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

14.3.2 Bij toepassing van de ontheffing als bedoeld onder 14.1.2 gelden de bij dit plan behorende procedureregels.

Artikel 15. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als de regels van het 'Wijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied 2009 – Bommerigerweg 21 te Mechelen' van de gemeente Gulpen-Wittern.

mei 2011

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu
Kerkstraat 2 / Kerkstraat 4
6095 BE Baexem / 6367 JE Voerendaal