

REGELS

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS	42
Artikel 1. Begrippen	42
Artikel 2. Wijze van meten.....	50
HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS	51
Artikel 3. Wonen.....	51
Artikel 4. Agrarisch met waarden: Natuur- en Landschapswaarden	55
Artikel 5. Waarde – Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en Buitenplaats (dubbelbestemming)	59
Artikel 6. Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)	60
Artikel 7. Waarde – Cultuurhistorie (dubbelbestemming)	62
HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS	64
Artikel 8. Anti-dubbeltelbepaling	64
Artikel 9. Algemene bouwregels	64
Artikel 10. Algemene gebruiksregels	65
Artikel 11. Algemene aanduidingsregels	65
Artikel 12. Algemene afwijkingsregels	66
Artikel 13. Algemene wijzigingsregels	66
Artikel 14. Algemene procedureregels	67
Artikel 15. Overige regels	68
HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS	69
Artikel 16. Overgangsrecht	69
Artikel 17. Slotregel.....	69

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

Artikel 1. Begrippen

1. plan:

het wijzigingsplan 'Terzieterweg 13' 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, kunstzinnen, 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 manage;

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. bed & breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit aan maximaal 8 personen die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken. Onder een bed and breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

16. bedrijfsdoeleinden:

vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in bijlage 2 en ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG;

17. bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;

18. bedrijfspvloeroppervlak:

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

19. bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

20. bestaand:

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp; bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

21. bestemmingsgrens:

de grens van het bestemmingsvlak;

22. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

23. 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;

24. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

25. 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;

26. bouwperceel:

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

27. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

28. bouwvlak:

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

29. bouwwerk:

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

30. 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;

31. 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;

32. 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;

33. containervelden:

een werk, niet zijnde een bouwwerk, bestaande uit grond voorzien van een afdeklaag van plastic, antiworteldoek, beton en/of andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

34. cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

35. dagrecreatie:

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat;

36. 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;

37. dienstverlening:

het bedrijfsmatig/beroepsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten, met uitzondering van een garagebedrijf en seksinrichting,

38. differentiatiegrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een differentiatievlak;

39. differentiatievlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop verbijzonderingen binnen de desbetreffende bestemmingen van toepassing zijn;

40. ecologie:

wetenschap die zich bezighoudt met de wisselwerking tussen planten en dieren en hun milieu;

41. ecologische structuur:

netwerk van onderling via ecologische verbindingen samenhangende (nieuwe) natuurgebieden;

42. erosie:

uitslijting en wegspoeling van bodemmateriaal door stromend water;

43. evenement:

een georganiseerde gebeurtenis;

44. evenemententerrein:

een terrein bedoeld en geschikt voor het houden van regelmatig (bijvoorbeeld jaarlijks) terugkerende meerdaagse tijdelijke evenementen;

45. extensief recreatief medegebruik:

vormen van recreatief medegebruik gericht op natuur- en landschapsbeleving;

46. gebiedseigen geluiden:

geluiden die bij de normaal gebruikelijke wijze van wonen, werken en recreëren in het betreffende gebied op het moment van de inventarisatie in het kader van de mogelijke aanwijzing als stiltegebied (artikel 117 Wet geluidhinder) worden geproduceerd;

47. gebouw:

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

48. gekoppeld bouwvlak:

met een koppelteken verbonden (bij)bouwvlakken;

49. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

50. 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;

51. koppelteken:

een verbindingslijn op de plankaart die één of meerdere bij elkaar behorende (bij)bouwvlakken met elkaar verbindt, waardoor er voor de toepassing van deze regels sprake is van bij elkaar behorende (bij)bouwvlakken;

52. 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;

53. 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;

54. horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

55. horeca ondergeschikt aan hoofdbestemming:

het bedrijfsmatig, als ondergeschikte nevenactiviteit mede verstrekken van uitsluitend dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse;

56. huisvesting rustende boer:

een binnen de woning van een bedrijfsvoerder van een agrarisch bedrijf bieden van de mogelijkheid tot inwoning van het huishouden van de voormalige bedrijfsvoerder, voor zover dit betreft de (schoon)ouders van de huidige bedrijfsvoerder;

57. industrie(le):

een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen c.q. bewerken van goederen, producten en/of stoffen middels of grotendeels middels machines, installaties of anderszins via een geautomatiseerd proces;

58. inunderen:

het (tijdelijk) onderwater zetten van laag gelegen land.

59. kap:

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

60. 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;

61. kleinschalig (agrarisch) gebruik:

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

62. landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

63. 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.

64. meanderen:

het slingeren van een rivier of geul waardoor aanwas plaatsvindt in de binnenbocht en afslag in de buitenbocht. De bochten kunnen hierdoor steeds groter worden of opschuiven.

65. meergezinswoning:

gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

66. monumentale waarde:

waarden van zaken, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;

67. monumenten:

alle op de plankaart 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;

68. 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.

69. natuurlijke waarde:

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

70. niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij hoofdzakelijk geen gebruik wordt gemaakt van open grond en waaronder ten minste wordt verstaan een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij en een intensief veehouderijbedrijf dan wel een tak van deze bedrijvigheid;

71. nota Belvedere:

beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota is in de zomer van 1999 uitgebracht en ondertekend door vier ministeries: de ministeries van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en van Verkeer en Waterstaat. De doelstelling van de nota is de cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland;

72. onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 m boven peil is gelegen;

73. 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;

74. (openbare) nutsvoorziening:

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation;

75. peil:

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;

in andere gevallen:

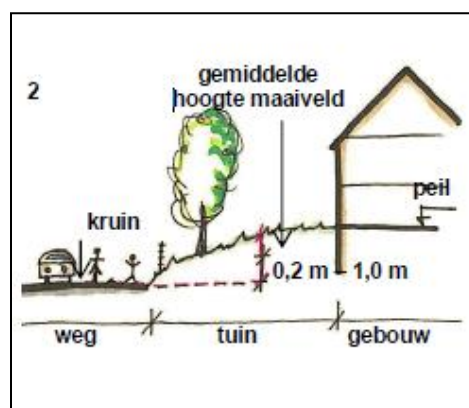
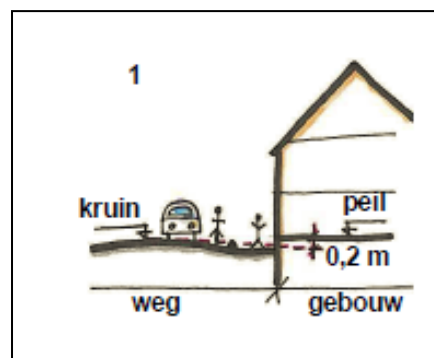
- de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de woningontsluitingsweg gekeerde gevelzijde, met dien verstande dat deze gemiddelde hoogte tussen 0,20 meter en 1,0 meter boven of beneden de kruin van de weg dient te zijn gelegen;

76. permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf waardoor de ruimte als reguliere woning wordt gebruikt. Er is sprake van hoofdverblijf als de huurder/eigenaar, binnen een periode van 360 dagen, die ruimte meer dan 180 dagen bewoont;

77. 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;



1 peil als gebouw direct aan de weg grenst

2 peil in andere gevallen

78. prostitutie:

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

79. recreatie:

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

80. 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;

81. seksinrichting:

een gelegenheid waarin beroepsmatig, bedrijfsmatig of in clubverband: voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk porno-erotische aard plaatsvinden, en/of verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van porno-erotische aard plaatsheeft, en/of seksuele diensten/handelingen (van welke aard dan ook) worden verricht;

82. 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;

83. stedenbouwkundig beeld:

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

84. stiltegebied:

een gebied van enige omvang waarin de geluidsbelasting door toedoen van menselijke activiteit zo laag is, dat de gebiedseigen geluiden niet of nauwelijks worden verstoord;

85. 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;

86. 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 wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben. Permanente bewoning is niet toegestaan;

87. volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met tenminste de arbeidsomvang van een volwaardige arbeidskracht en een zodanige bedrijfsomvang (minimaal 70 Nederlandse grootte-eenheden (nge's)) dat de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is gewaarborgd;

88. voorgevel:

de naar de weg gekeerde zijde van een hoofdgebouw;

89. VORM:

Verhandelbare ontwikkelingsrechten (VORM) vormen een mogelijk uitvoeringsinstrument voor realisatie van het plattelandsbeleid enerzijds en stedelijke ontwikkeling anderzijds. Stedelijke functies mogen buiten de contour gebouwd worden wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Die kwaliteitsverbetering bestaat primair uit realisering van groene doelen, waaronder tevens begrepen het onderhoud en beheer van bestaande ecologische waarden, en secundair uit maatschappelijke doelen.

90. wellness:

activiteiten gericht op het welzijn van de mens in de breedste zin van het woord met als doel het grootst mogelijke geestelijke en lichamelijke welzijn voor een ieder te verkrijgen;

91. 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

2.1. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
de buitenwerks (tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren) gemeten afstand;
- b. de bouwhoogte/nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot 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;
- c. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- g. 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;

- h. bebouwingspercentage:
het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen;
- i. ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
Vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.2. 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 m.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3. Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

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.

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 voorrangregels uit artikel 15.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1. Algemeen

Op de tot 'Wonen' 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, zonder dat sprake is van woningsplitsing. Waarbij ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' zijn het op de op de verbeelding aangeduide aantal woningen toegestaan.

3.2.2. 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 artikel 15.3;
- 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;

- f. iedere afzonderlijke bouwlaag mag ten hoogste 3.50 m bedragen;
- g. het gebouw zal met kap van ten hoogste 60° worden afgedekt.

3.2.3. 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 1e 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 70 m² bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij de woning behorende bouwperceel bebouwd mag worden;
- e. per bouwperceel mag slechts één vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd.

3.2.4. Overige regels

Voor het overige geldt de volgende regel:

- a. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 2.60 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1.00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2.00 m mag bedragen;
 - 2. de hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken, welke ten hoogste 6.00 m 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 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.

3.3.2. De nadere eisen onder 3.3.1 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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1. Afwijking voor het oprichten van een bijgebouw aan de zijgevel op gelijke hoogte met de voorgevel

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het bepaalde in 3.2.3 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 m mag bedragen;
 - 2. het oppervlak ten hoogste 10 m² mag bedragen.

3.4.2. Afwijken voor een groter oppervlakte aan bijgebouwen

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het bepaalde in 3.2.3 ten behoeve van het toestaan van een groter maximaal oppervlak aan bijgebouwen bij woningen met daarbij bestaande niet als woning of daarbij behorend bijgebouw aan te merken bebouwing, mits:

- a. voorafgaand aan de vergroting van het maximale oppervlak aan bijgebouwen, bestaande niet als woning of daarbij behorend bijgebouw aan te merken bebouwing op hetzelfde bouwperceel wordt gesloopt ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. een goede landschappelijke inpassing verzekerd is;
- c. aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast,
met dien verstande, dat:
 - 1. de vergroting van het maximale oppervlak aan bijgebouwen ten hoogste 20% van het oppervlak van de te slopen bebouwing mag bedragen;
 - 2. het maximale oppervlak aan bijgebouwen ten hoogste 100 m² mag bedragen.

3.4.3. Afwijken van de maximum hoogte van andere bouwwerken

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het bepaalde in 3.2.4 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 m mag bedragen.

3.4.4. Procedure afwijking

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de in artikel 14.1 gegeven procedure.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1. Gebruik van de gronden

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 10.1 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.

3.5.2. Gebruik van de bebouwing

Onder verboden gebruik als bedoeld in 10.1 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 gebruikt 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, behoudens ter plaatse van de aanduiding vakantiewoning op de plankaart;
- e. horeca, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- f. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1. Toestaan consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het bepaalde in 3.5.2, 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 artikel 15.3;
- 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.

3.6.2. Procedure afwijking

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de in artikel 14.1 gegeven procedure.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1. Wijziging realisatie nieuwe woning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid op de plankaart zodat ter plaatse een woning gebouwd mag worden, onder de voorwaarden dat:

- a. de woning past binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
- b. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- c. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets).
- d. zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde onder 3.2 van deze regels.

3.7.2. Procedure wijziging

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in artikel 14.2 gegeven procedure.

Artikel 4. Agrarisch met waarden: Natuur- en Landschapswaarden

4.1. Bestemmingsomschrijving

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. bescherming van aangrenzend natuurgebied;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
 - f. recreatief medegebruik.
 - g. voorzieningen voor hemelwaterbeheer (vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater).

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met in acht name van de voorrangsregels uit artikel 15.2.

4.2. Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de tot 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in 4.2.2.

4.2.2. 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 draaderfafscheidingen worden opgericht, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte ten hoogste 1.50 m 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 hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing; waarbij de regels zoals deze gesteld zijn in het Limburgs Kwaliteitsmenu in acht dienen te worden genomen.

4.3.2. De onder artikel 3.3.1 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.

4.4. Afwijken van de bouwregels

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

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het bepaalde in 4.2., 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 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte ten hoogste 4.50 meter mag bedragen;
- g. gebouwen zullen met een kap van ten hoogste 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).

4.4.5 Procedure afwijking

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de in artikel 14.1 gegeven procedure.

4.5. Specifieke gebruiksregels

4.5.1. Gebruik van de gronden

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 10.1 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;
- 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 voor zover 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 strobalen;
- 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'.

4.5.2. Gebruik van de bebouwing

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 10.1 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.

4.6. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

4.6.1. 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.

4.6.2. Het bepaalde in 4.6.1 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, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. het aanleggen van een oprit ten behoeve van de rechtstreekse ontsluiting van de woning.

4.6.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 4.6.1. 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.

4.6.4. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de omgevingsvergunning de in artikel 14.3 gegeven procedure.

4.7. Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de tot 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' met de aanduiding 'landschapselement' 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 kappen of verwijderen van bomen.

4.8. Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1. Wijziging in de bestemming Agrarisch-Bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf', ten behoeve van:

- a. de vergroting van een agrarische bedrijfskavel,
- b. de vestiging van een volwaardig nieuw agrarisch bedrijf,
mits:
 1. de wijziging, in geval van vergroting van de agrarische bedrijfskavel, nodig is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het aangrenzend agrarische bedrijf;
 2. de wijziging nodig is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden;
 3. het betreft een volwaardig (nieuw) agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt;
 4. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden.
 5. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
 6. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
 7. er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het Limburgs Kwaliteitsmenu.

4.8.2. 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 in artikel 23 en 32 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gulpen-Wittem van deze regels;

4.8.3. Procedure wijziging

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in artikel 14.2 gegeven procedure.

Artikel 5. Waarde – Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en Buitenplaats (dubbelbestemming)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en Buitenplaats' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met dit artikel, van toepassing.

5.2. Bouwregels

Op de tot 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en Buitenplaats' aangewezen gronden, zoals aangeduid op de plankaart, mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht respectievelijk van de historische buitenplaats, met dien verstande, dat:

- a. geen wezenlijke veranderingen worden gebracht in het stedenbouwkundige beeld;
- b. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- c. vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd.

5.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

5.3.1. Vergunningsplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Waarde-Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en Buitenplaats' 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 ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het verven in een andere kleur van gevels, ramen, deuren, luiken en/of sieronderdelen;
- e. het wijzigen en/of herstellen van gevels, ramen, deuren, luiken en dergelijke waarvoor een monumenten- en/of bouwvergunning is vereist;
- f. het verwijderen en/of aanbrengen van pleisterwerk aan gevels.

5.3.2. Het bepaalde in 7.3.1 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, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.3.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 7.3.1. zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en 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. Ter beoordeling hiervan dient de Monumentencommissie gehoord te worden.

5.3.4. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de omgevingsvergunning de in artikel 14.3 gegeven procedure.

5.4. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.4.1. Omgevingsvergunningsplichtige bouwwerken

Het is verboden op of in de tot 'Waarde-Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en Buitenplaats' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning) de op de verbeelding als monumentale en karakteristiek aangewezen panden en bouwwerken te slopen.

5.4.2. Het bepaalde in 5.4.1 is niet van toepassing voor sloopwerkzaamheden, welke krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.4.3. De sloopwerkzaamheden als bedoeld onder 5.4.1. zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en door die 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. Ter beoordeling hiervan dient de Monumentencommissie gehoord te worden.

5.4.4. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de omgevingsvergunning de in artikel 14.4 gegeven procedure.

Artikel 6. Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met dit artikel, van toepassing.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Algemeen

Ter plaatse van wettelijk beschermde archeologische monumenten mag geen aantasting van de archeologische resten plaatsvinden.

6.2.2. Archeologisch onderzoek

Op de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden die nader aangeduid zijn als archeologische verwachtingswaarden 'hoog', 'middelhoog' en 'AMKterreinen' en ter plaatse van archeologische vindplaatsen dient archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden als een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt en:

- a. de grens van het plangebied binnen 50 meter van een archeologische vindplaats is gelegen, of;
- b. het plangebied groter is dan 100 m² en is gelegen binnen een historische kern;
- c. in AMK-terreinen het plangebied groter is dan 0 m², of;
- d. voor overige gebieden het plangebied groter is dan 2.500 m² tenzij een vindplaats binnen 50 meter van de grens van het plangebied is gelegen.

Als uit het archeologische vooronderzoek blijkt dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld, mag het planvoornemen in het kader van archeologie uitgevoerd worden.

6.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

6.3.1. Vergunningsplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Waarde-Archeologie' 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 ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- d. het aanleggen van boomgaarden;
- e. het bebossen van gronden ten behoeve van de houtproductie;
- f. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. 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;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

6.3.2. Het bepaalde in 6.3.1 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, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

6.3.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 6.3.1. 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.

6.3.4. Voor de werken of werkzaamheden als bedoeld onder 6.3.1 en voor zover betrekking hebbend op terreinen van hoge archeologische betekenis, waarbij de in de bedoelde gronden aanwezige oudheidkundige sporen meer dan in geringe mate worden aangetast, dient indien de mogelijkheid bestaat voorafgaand wetenschappelijk onderzoek uitgevoerd te worden of dienen oudheidkundige waarnemingen te worden gedaan. Omtrent het toelaatbaar zijn van betreffende werken of werkzaamheden wordt vooraf advies bij de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten ingewonnen.

6.3.5. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de omgevingsvergunning de in artikel 14.3 gegeven procedure.

Artikel 7. Waarde – Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld), waaronder tevens wordt verstaan de nog in het landschap waarneembare taluds van het tracé van de oude Trambaan.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met dit artikel, van toepassing.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Beschermd monumenten

Op gronden met daarop 'beschermd monumenten', zoals aangeduid op de plankaart en vastgelegd in de lijst bij bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gulpen-Wittem, mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is voor inrichting en/of behoud en/of herstel van bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

- a. de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd;
- b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in de kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouw delen, zoals vastgelegd in de aanwijzing tot beschermd monument ex artikel 6 van de Monumentenwet.

7.2.2. Karakteristieke bebouwing

Op de gronden met daarop 'karakteristieke bebouwing', zoals aangeduid op de plankaart en vastgelegd in de lijst bij bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gulpen-Wittem, mag uitsluitend worden gebouwd indien rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, met dien verstande, dat:

- a. de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd.
- b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in de aangegeven kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouw delen, waarbij vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd.

7.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

7.3.1. Vergunningsplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Waarde-Cultuurhistorie' 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 doorvoeren van veranderingen in de verkaveling of percelering van terreinen voor zover het geen gronden betreft die agrarisch in gebruik zijn;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

7.3.2. Het bepaalde in 7.3.1 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, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

7.3.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 7.3.1. 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.

7.3.4. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de omgevingsvergunning de in artikel 14.3 gegeven procedure.

7.4. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.4.1. Omgevingsvergunningsplichtige bouwwerken

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning) de op de verbeelding als monumentale en karakteristiek aangewezen panden te slopen:

7.4.2. Het bepaalde in 7.4.1 is niet van toepassing voor sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

7.4.3. De sloopwerkzaamheden als bedoeld onder 7.4.1. zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en door die 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. Ter beoordeling hiervan dient de Monumentencommissie gehoord te worden.

7.4.4. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de omgevingsvergunning de in artikel 14.4 gegeven procedure.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

Artikel 8. 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 9. Algemene bouwregels

9.1. Bouwverbod

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

9.2. Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

9.2.1. 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.

9.2.2. 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 terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.2.3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.2.1. en 9.2.2. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

9.2.4. Het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.2 is niet van toepassing voor bouwwerken die zijn gelegen binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden en 'Natuur'.

9.3. Ondergronds bouwen

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

9.3.2. 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;
- 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 blijkens de plankaart 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.

9.3.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 9.3.2. 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 10. Algemene gebruiksregels

10.1. 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).

10.2. Gebruik van de gronden en bebouwing

Onder verboden gebruik, als bedoeld in 10.1, wordt naast het bepaalde in 10.3 tevens verstaan het gebruik van de gronden en bebouwing voor:

- a. een seksinrichting of soortgelijk bedrijf, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' op de plankaart;
- b. een coffeeshop, 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.

10.3. Afwijking gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 14.1, afwijken ten behoeve van het bepaalde in artikel 10.1 als strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11. Algemene aanduidingsregels

11.1. Milieuzone - Stiltegebied

Binnen het 'milieuzone - stiltegebied' zijn storende gebruiksvormen, zoals lawaaispoorten, vormen van intensieve recreatie, niet-agrarische bebouwing en infrastructuur, behalve indien het beoogde gebruik geen onevenredige akoestische verstoring tot gevolg heeft, uitgesloten, e.e.a. met uitzondering gebiedseigen geluid. 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 12. Algemene afwijkingsregels

12.1. Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, behoudens voor gronden bestemd voor 'Natuur' en met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, afwijken ten behoeve 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 m mag bedragen;
 2. de inhoud ten hoogste 50 m³ mag bedragen.

12.2. Afwijken antenne-installaties

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, behoudens voor gronden bestemd voor 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, afwijken ten behoeve 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.

12.3. Afwijken met 10%

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

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

In die gevallen waarin reeds uit hoofde van de regels in de respectievelijke artikelen een bij een omgevingsvergunning is afgeweken mag niet nogmaals op grond van onderhavige afwijkingsregel worden afgeweken. Tevens is de 10%-regeling reeds toegepast ter plaatse van de aanduiding '10%-regeling toegepast' en mag niet nogmaals worden verleend.

12.4. Procedure afwijking

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de in artikel 14.1 gegeven procedure.

Artikel 13. Algemene wijzigingsregels

13.1. 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.

13.2. Toepassing Ruimte voor ruimte

Burgemeester en Wethouders kunnen, toepassing gevende aan de 'POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg', het plan wijzigen ten behoeve van het realiseren van één of meerdere burgerwoningen op passende locaties, in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van (overtollige) bedrijfsgebouwen, mogelijk maken, mits voldaan wordt aan de algemene randvoorwaarden en de specifieke voorwaarden voor Zuid-Limburg, zoals deze zijn vermeld in de 'POLaanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg', met dien verstande, dat:

- a. aansluiting wordt gezocht bij de in dit plan opgenomen bestemmingen;
- b. sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

13.3. 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.

13.4. Procedure wijziging

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in artikel 14.2 gegeven procedure.

Artikel 14. Algemene procedureregels

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. 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.

14.4. 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 15. Overige regels

15.1. 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.

15.2. Voorrangsregeling

15.2.1. 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.

15.2.2. 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.

15.2.3. 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 instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In con179 creto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. waarde - archeologie;
- b. waarde - cultuurhistorie;
- c. waarde - beschermd stads- en dorpsgezicht en buitenplaats;

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

15.3. 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 wijzigingsplan als een gemeentelijke regeling.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16. Overgangsrecht

16.1. Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan 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 wordt vergroot:

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

16.1.2. 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 %.

16.1.3. 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, daaronder begrepen de overgangsrecht van dat plan.

16.2. Overgangsrecht gebruik.

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

16.2.2. Het is verboden het met het wijzigingsplan 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.

16.2.3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.

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

16.3. Hardheidsclausule.

16.3.1. 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 bij omgevingsvergunning afwijken.

16.3.2. Bij toepassing van de afwijking als bedoeld onder 16.1.2. geldt de procedure zoals vervat in artikel 14.1.

Artikel 17. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als de regels van het Wijzigingsplan "Terzieterweg 13 te Epen" van de gemeente Gulpen-Wittem.