

## **Bestemmingsplan Kelmonderstraat ong.**

**Gemeente Beek**

- ontwerp
- vastgesteld door de raad van Beek d.d.

Kenmerk : VPA 2011.43  
Datum laatste wijziging : 29 oktober 2014

## Inhoud

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>                       | <b>3</b>  |
| Artikel 1 Begrippen .....                                  | 3         |
| Artikel 2 Wijze van meten.....                             | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>                       | <b>8</b>  |
| Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap..... | 8         |
| Artikel 4 Natuur .....                                     | 11        |
| Artikel 5 Wonen .....                                      | 14        |
| Artikel 6 Leiding - Water .....                            | 18        |
| Artikel 7 Waarde-Archeologie 1 .....                       | 20        |
| Artikel 8 Waarde-Archeologie 3 .....                       | 22        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>                         | <b>24</b> |
| Artikel 9 Anti-dubbeltelregel .....                        | 24        |
| Artikel 10 Algemene gebruiksregels .....                   | 24        |
| Artikel 11 Algemene aanduidingsregels .....                | 24        |
| Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.....                  | 25        |
| Artikel 13 Algemene wijzigingsregels .....                 | 26        |
| Artikel 14 Algemene procedureregels .....                  | 26        |
| Artikel 15 Overige regels.....                             | 26        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>                | <b>27</b> |
| Artikel 16 Overgangsrecht .....                            | 27        |
| Artikel 17 Slotregel .....                                 | 27        |



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

**plan:**

het bestemmingsplan 'Kelmonderstraat ong.' met identificatienummer NL.IMRO.0888.BPWONINGKELSTR12-ON01 van de gemeente Beek;

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

**aanduiding:**

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

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**aan huis gebonden bedrijf:**

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en lichte bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en daarbij behorende bijgebouwen zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf;

**aan huis gebonden beroep:**

de uitoefening van een beroep of praktijk op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning of daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf. Hierbij kan de functie ook uitgeoefend worden door een ander dan de feitelijke bewoner van het pand;

**ander bouwwerk:**

een bouwwerk geen gebouw zijnde;

**archeologische waarde:**

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

**bebouwing:**

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

**bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;



**bed and breakfast:**

een aan de (bedrijfs)woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed&breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

**bouwen:**

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

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**bouwlaag:**

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of/op nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder en met een maximale hoogte van 3,00 meter voor woningen en 4,50 meter voor andere gebouwen;

**bouwperceel:**

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

**bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**bouwvlak:**

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

**bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, archeologische waarden zijn hieronder begrepen;

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen resp. huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Een sekswinkel wordt hier in ieder geval niet onder begrepen;



**escortbedrijf:**

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

**gebouw:**

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

**hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**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 niet-levende en levende natuur;

**nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval;

**peil:**

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

**prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**selectiebesluit:**

een archeologisch inhoudelijke afweging na een onderzoeksfase over eventuele archeologische vervolgstappen;

**straatprostitutie:**

het zich op de openbare weg resp. op openbare ruimte of in een zich op de openbare weg resp. op openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**verbeelding:**

de verbeelding (digitaal en/of analoog) waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;



**vrijstaande woning:**

een eengezinswoning die los staat van (eventueel) andere aanwezige objecten;

**waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de lengte c.q. de breedte van een bouwwerk:**

horizontaal buitenwerks tussen de hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

### **2.2 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;

### **2.3 de 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;

### **2.4 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;

### **2.5 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;

### **2.6 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel, een bouwvlak of een ander terrein:**

de oppervlakten van alle op een bouwperceel/bouwvlak of een ander terrein gelegen bouwwerken tezamen.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, zijnde de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van de openheid van de plateaugebieden, de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, open beekdalen en droogdalen;
- b. versterking van de groen- en landschapsinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - versterking groen- en landschapsinrichting (sg-vgl)';
- c. verharding ten behoeve van inritten ter ontsluiting van de woningen en ten behoeve van parkeren op eigen terrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting en parkeren (sv-op)';
- d. het behoud en de ontwikkeling van natuurlijke waarden;
- e. tevens voor de bescherming van de waarden van het aangrenzende natuurgebied;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. openbare nutsvoorzieningen,

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Erfafscheidingen

Ten aanzien van het bouwen van erfafscheidingen, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. deze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

#### 3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
  1. de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van het gebied;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de milieusituatie;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



- b. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op de verbetering van de landschappelijke en/of stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c. Bij gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in artikel 14 lid 1 van toepassing.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 3 lid 1 artikel, meer in het bijzonder:

- a. als staan- of ligplaats voor onderkomens behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met de tot 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' bestemde gronden uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- c. voor sport-, wedstrijd- of speelterreinen, parkeerterreinen, zwemgelegenheden of buitenmaneges;
- d. voor opslagdoeleinden;
- e. het aanbrengen van verharding ten behoeve van inritten ter ontsluiting van de woningen en ten behoeve van parkeren op eigen terrein buiten de aanduiding 'specifieke vorm van groen – versterking groen- en landschapsinrichting (sg-vgl)'.

### 3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 3.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van waterlopen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren, het verwijderen van graften;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het vellen- en of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
- g. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt.

#### 3.5.2 Uitzonderingen op verbod

Het onder artikel 3 lid 5.1 bepaalde 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 de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;



- d. werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins kunnen worden uitgevoerd;
- e. zover de Boswet of krachtens die Wet gestelde voorschriften van toepassing zijn;
- f. het vellen of rooien bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand of het zelf rooien van fruitbomen en bij boomgaarden behorende windsingels;
- g. het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande bodemgebruik;
- h. werken en werkzaamheden waarop de verordening op ontgroningen in Limburg van toepassing is;
- i. indien de in artikel 3 lid 5.1 genoemde werken of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van die Wet een vergunning van de Minister is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheersplan, als bedoeld in artikel 14 van die Wet.

### 3.5.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 5.1 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.



## **Artikel 4 Natuur**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden;
- b. de opbouw van de potentiële landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c. het behoud van holle wegen en graften;
- d. de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- e. de bodembescherming;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. doeleinden van openbaar nut;
- h. extensieve dagrecreatie;
- i. onverharde paden,

een en ander met bijbehorende voorzieningen

### **4.2 Bouwregels**

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van de doeleinden die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen én met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

### **4.3 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
  1. de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van het gebied;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de milieusituatie;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op de verbetering van de landschappelijke en/of stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c. Bij gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in artikel 14 lid 1 van toepassing.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 4 lid 1 meer in het bijzonder:



- a. als staan- of ligplaats voor onderkomens behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met de tot de bestemde gronden uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- c. voor agrarische doeleinden;
- d. voor sport-, wedstrijd- of speelterrein, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, parkeerterreinen, lig- of speelweiden, zwemgelegenheden of buitenmaneges;
- e. voor militaire oefeningen;
- f. voor het winnen van bosstrooisel of mos;
- g. voor opslagdoeleinden, uitgezonderd opslagdoeleinden, die verband houden met het beheer en onderhoud;
- h. het gebruik van gronden als volkstuin;
- i. het beoefenen van lawaaisporten;
- j. paardenbakken;
- k. het geplaatst houden van kampeermiddelen;
- l. het dempen van wateren, behoudens voor zover dat ten dienste staat van de instandhouding of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- m. het aanleggen van drainage en het graven van sloten, behoudens voor zover dat ten dienste staat van de instandhouding of ontwikkeling van de natuurwaarden of het verbeteren van de waterhuishouding;
- n. ten behoeve van ontgrondings-/ontginningsactiviteiten;
- o. wonen;
- p. voor de uitoefening van een beroep of bedrijf.

#### **4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### **4.5.1 Algemeen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van waterlopen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, het egaliseren, het verwijderen van graften;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het vellen- en of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
- g. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt;
- h. het aanleggen en/of inrichten van dagcampings, picknickplaatsen, alsmede van speel- en/of ligweiden.

##### **4.5.2 Uitzonderingen op verbod**

Het onder artikel 4 lid 5.1 bepaalde 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 de normale bodemexploitatie en bodemgebruik, zulks met uitzondering van het blijvend scheuren van grasland;
- d. werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins kunnen worden uitgevoerd;
- e. zover de Boswet of krachtens die Wet gestelde voorschriften van toepassing zijn aanvulling bos;
- f. het vellen of rooien bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- g. het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande bodemgebruik;
- h. werken en werkzaamheden waarop de verordening op ontgroningen in Limburg van toepassing is;
- i. werken of werkzaamheden die zullen worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van die Wet een vergunning van de Minister is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheersplan, als bedoeld in artikel 14 van die Wet.

#### 4.5.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4 lid 5.1 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.



## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep met een maximaal vloeroppervlak van 35 m<sup>2</sup>;
- b. voor- en achtertuinen;
- c. parkeren;
- d. groenvoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. nutsvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

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

- a. woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen zijn de volgende regels van toepassing:

- a. woningen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. er mogen, conform de ter plaatse op de verbeelding aangegeven aanduiding 'vrijstaand [vrij]', uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd;
- d. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan ter plaatse op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is toegestaan;
- e. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan ter plaatse op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is toegestaan;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter, met dien verstande dat voor zover de woning in één bouwlaag is uitgevoerd, deze tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd.

#### 5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn de volgende regels van toepassing:

- a. deze mogen zowel binnen het bouwvlak als binnen het bijgebouwenvlak, dat middels de aanduiding 'bijgebouwen [bg]' op de verbeelding is aangegeven, worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de nokhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de totale bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen.
- e. indien gebouwd wordt binnen het bijgebouwenvlak, mag de afstand van het bijgebouw tot het bouwvlak niet meer dan 30 meter bedragen.

#### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn de volgende regels van toepassing:



- a. de hoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte:
  1. achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter mag bedragen;
  2. vóór de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. deze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

### 5.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
  1. de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van het gebied;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de milieusituatie;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  6. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

Een en ander op basis van een landschappelijke inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, als bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) en op het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

- b. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op de verbetering van de landschappelijke en/of stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c. Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in artikel 14 lid 1 van toepassing.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 ten aanzien van de maximum goothoogte, bouwhoogte, oppervlakten en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10%, mits:

1. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
3. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

### 5.5 Specifieke gebruiksregels

#### 5.5.1 Voorwaardelijke verplichting

De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen niet eerder als zodanig in gebruik worden genomen dan het moment waarop de als gevolg van dit bouwplan te realiseren tegenprestatie conform het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) heeft plaatsgevonden.



### 5.5.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstellen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 1, meer in het bijzonder:

- a. voor bedrijfsmatige activiteiten;
- b. voor aan huis gebonden beroepen buiten het bouwvlak;
- c. voor aan huis gebonden bedrijven;
- d. voor bed and breakfast;
- e. in de zin van bijbehorende bouwwerken, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. als opslag-, stort- of bergplaats – al dan niet ten verkoop – van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en zulks bovendien geen afgedankte voorwerpen en materialen betreft.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.6.1 Afwijken voor aan huis gebonden beroep

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.2 sub b teneinde buiten het bouwvlak een aan huis gebonden beroep toe te staan, mits:

1. de beroepsmatige functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
2. ten hoogste 40% van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen en de totale oppervlakte die voor deze functie gebruikt wordt niet meer dan 35 m<sup>2</sup> bedraagt;
3. geen publiekgerichte functie wordt uitgeoefend;
4. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten;
5. geen belemmering optreedt voor nabij gelegen functies;
6. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
7. geen verstoring van de parkeerbalans in de omgeving plaatsvindt.

### 5.6.2 Afwijken voor aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.2 sub c teneinde een aan huis gebonden bedrijf toe te staan, mits:

1. de bedrijfsmatige functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
2. ten hoogste 40% van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen en de totale oppervlakte die voor deze functie gebruikt wordt niet meer dan 35 m<sup>2</sup> bedraagt;
3. geen publiekgerichte functie wordt uitgeoefend;
4. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten;
5. geen belemmering optreedt voor nabij gelegen functies;
6. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
7. geen verstoring van de parkeerbalans in de omgeving plaatsvindt.

### 5.6.3 Afwijken voor bed and breakfast

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.2 sub d ten behoeve van het exploiteren van een bed and breakfast en/of daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:



1. de activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
2. niet meer dan 2 slaapplaatsen per bed and breakfast worden gerealiseerd;
3. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
4. de activiteiten landschappelijk goed inpasbaar zijn in natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden en/of het stedenbouwkundig beeld;
5. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
6. de bed and breakfast kan worden ingepast binnen de bestaande bebouwing van een pand met een inhoud van ten minste 800 m<sup>3</sup>;
7. de bed and breakfast door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de bed and breakfast is niet toegestaan.

#### 5.6.4 Afwijken voor inwonen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.2 sub e en toestaan dat een bijbehorende bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Hiervoor is een medische indicatie benodigd door een van gemeentewege erkende instelling;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
3. er wordt voldaan aan natuur- en milieuwetreggeving;
4. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen een aanwezig gebouw, met een maximale gebruiksooppervlakte van 70 m<sup>2</sup>;
5. de omgevingsvergunning bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van de aanbouw of het aangebouwde bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt;
6. Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Het woongedeelte dient daarbij weer onderdeel uit te gaan maken van de bestaande woning.



## **Artikel 6 Leiding - Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het transport van water via een hoofdwatertansportleiding;
- b. de bescherming, het beheer en het onderhoud van deze leiding,

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

Op de voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden aangewezen gronden mogen in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, geen bouwwerken worden gebouwd.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2, mits de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt, onder de voorwaarden dat:

- a. door de bouw of plaatsing of de aanwezigheid van een bouwwerk geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de in artikel 6 lid 1 omschreven doeleinden;
- b. alvorens Burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen, zij de beheerinstantie van de betrokken leidingen horen.

### **6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **6.4.1 Algemeen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen
- b. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen, afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden
- c. het aanbrengen van andere leidingen dan waarop deze dubbelbestemming toeziet;
- d. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- e. het aanbrengen, vellen- en of rooien van bomen of beplantingen, welke dieper wortelen dan 0,75 meter.

#### **6.4.2 Uitzonderingen op verbod**

Het in artikel 6 lid 4.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde



- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. voor het periodiek kappen van hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik en voor zover de Boswet of krachtens die Wet gestelde voorschriften van toepassing zijn;
- d. voor normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter
- e. voor werken en werkzaamheden waarop de verordening op ontgroningen in Limburg van toepassing is.

#### 6.4.3 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning wint het college van Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.



## **Artikel 7 Waarde-Archeologie 1**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde-Archeologie 1' (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Algemeen**

Op de voor 'Waarde-Archeologie 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

#### **7.2.2 Uitzonderingen op verbod**

Het bepaalde in artikel 7 lid 2.1 is niet van toepassing:

- a. indien de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 250 m<sup>2</sup>;
- b. bij het realiseren van gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- c. op bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- d. op gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **7.3.1 Algemeen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7 lid 2.1 ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming.

#### **7.3.2 Afwegingskader**

De in artikel 7 lid 3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

### **7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **7.4.1 Algemeen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem tot meer dan 0,3 meter;
- b. het aanleggen van drainage en het graven van sloten;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het



aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;

- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk.

#### 7.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 7 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. waarvan de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 250 m<sup>2</sup>;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. die plaatsvinden ten behoeve van archeologisch onderzoek.

#### 7.4.3 Afwegingskader

De in artikel 7 lid 4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.



## **Artikel 8 Waarde-Archeologie 3**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde-Archeologie 3' (gebied met middelhoge verwachtingswaarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Algemeen**

Op de voor 'Waarde-Archeologie 3' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

#### **8.2.2 Uitzonderingen op verbod**

Het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 is niet van toepassing:

- a. indien de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>;
- b. bij het realiseren van gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- c. op bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologisch waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- d. op gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **8.3.1 Algemeen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming.

#### **8.3.2 Afwegingskader**

De in artikel 8 lid 3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld

### **8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **8.4.1 Algemeen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem tot meer dan 0,3 meter;
- b. het aanleggen van drainage en het graven van sloten;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het



aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;

- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk.

#### 8.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 8 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. waarvan de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. die plaatsvinden ten behoeve van archeologisch onderzoek.

#### 8.4.3 Afwegingskader

De in artikel 8 lid 4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 9 Anti-dubbelregel

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 10 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Onder een strijdig gebruik met de bestemming wordt tenminste verstaan:

- a. het gebruik voor opslag, al dan niet voor de verhuur of de verkoop van machines, voer- of vaartuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruik voor het opslaan, storten of bergen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
- c. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, prostitutie en straatprostitutie;
- d. het (laten) gebruiken van gronden als paardenbak.

### Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

#### 11.1 Milieuzone-bodembeschermingsgebied Mergelland

##### 11.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen voor de bescherming van de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. De regels ter bescherming van de bodem, zoals vermeld in Hoofdstuk 2, paragraaf 3 van de Omgevingsverordening Limburg zijn in het Bodembeschermingsgebied Mergelland van toepassing.

##### 11.1.2 Bouwregels

Er mag geen bebouwing plaatsvinden waarmee de kwaliteit van de bodem en de waarden daarvan onevenredig wordt verminderd.

##### 11.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.



## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Afwijken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend, kunnen Burgemeester en Wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten en bouwhoogten;
- b. het afwijken van bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%, mits:
  1. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit; hiertoe moet een landschappelijke inpassingsplan worden overgelegd, waaromtrent advies wordt ingewonnen bij de kwaliteitscommissie zoals bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu;
  2. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- c. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, alsmede religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, monumenten, kapellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
  1. de oppervlakte van een bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>;
  2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
  3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
  4. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- d. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor luchtvaartdoeleinden zoals plaatsmarkeringen, de richtings- en afstandsinformatie voor vliegtuigen, de luchtverkeersbeveiliging en meteorologische informatie, mits:
  1. de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 16 m<sup>2</sup>;
  2. de goothoogte niet meer bedraagt van 3 meter;
  3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 20 meter;
- e. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- f. het in gering mate afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van de weg, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- g. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privégebruik en niet meer dan 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.

### 12.2 Afwegingskader

Een in artikel 12 lid 1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;



- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

### **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### **Artikel 14 Algemene procedureregels**

#### **14.1 Nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. Het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. In het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
- e. Burgemeester en Wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

### **Artikel 15 Overige regels**

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 terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde in artikel 16, lid 1 onder a. 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 overgangsbepaling van dat plan.

#### 16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.;
- b. 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;
- c. Indien het gebruik, als bedoeld in artikel 16, lid 2 onder a. 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;
- d. Het bepaalde in artikel 16, lid 2 onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Kelmonderstraat ong.' van de gemeente Beek.

