



Bestemmingsplan Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden

Gemeente Eijsden-Margraten

COLOFON

Opdrachtgever:	DG Vastgoed BV
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPKOM6245AG9-
Versie:	VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	24 september 2024
Projectnummer:	VPA 2021.57

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden	11
Artikel 4 Wonen	14
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3.....	17
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4a	19
Artikel 7 Waarde - Archeologie 5a	21
Artikel 8 Waarde - Beeldbepalend.....	23
3 Algemene regels	25
Artikel 9 Anti-dubbelregel	25
Artikel 10 Algemene bouwregels.....	25
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 15 Algemene procedureregels	28
Artikel 16 Overige regels.....	28
4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 17 Overgangsrecht	30
Artikel 18 Slotregel	30
Bijlage 1: Bepalen parkeerbehoefte	31
Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan.....	32



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden met identificatienummer NL.IMRO.1903.BPKOM6245AG9-VA01 van de gemeente Eijsden-Margraten.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijbehorende bijlage.

1.3 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 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 de gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 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 verband houden met het ambacht.

1.7 ander bouwwerk

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde met dak wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.8 antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.9 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur met bijbehorende bevestigingsconstructie ten behoeve van telecommunicatie, radio en televisie en andere vormen van communicatie waar een antenne-installatie voor benodigd is.

1.10 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.

1.11 bebouwing

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



1.12 beeldbepalend object

object of bouwwerk (zoals muren, kapellen, kruisen, straatmeubilair, kunstwerken e.d.) dat kenmerkend is voor het cultuurhistorische beeld en van cultuurhistorische waarde is vanwege de historische verschijningsvorm, de historische ruimtelijke samenhang en/of historische betekenis, zoals dit is aangewezen op de verbeelding en wordt beschermd via deze regels.

1.13 begane grond

de eerste bouwlaag boven het peil.

1.14 bestaande bebouwing

bebouwing, zoals aanwezig en toegestaan (legaal gerealiseerd) op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.

1.15 bestaand gebruik

het gebruik van gronden en opstallen, zoals dat bestaat en is toegestaan (legaal gebruik) op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 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.

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 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 grondlaag en met uitsluiting van onderbouw/kelder, zolder, dakopbouw of setback.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat een functionele eenheid vormt met, ondergeschikt en dienstbaar is, aan een hoofdgebouw.



1.26 calamiteit

één of meerdere plotselinge, onverwachte gebeurtenissen, die binnen korte tijd ernstige schade (kunnen) veroorzaken.

1.27 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan-huis-verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.28 cultuurhistorie

de beschavingsgeschiedenis: de overblijfselen van de geschiedenis van de door de mens gemaakte en beïnvloede leefomgeving. Het betreft het onroerende deel van het cultureel erfgoed, waarin archeologie (bodemarchief), historische geografie (cultuurlandschap), historische stedenbouw, historische groen, architectuur- en bouwhistorie (gebouwen en complexen) worden betrokken.

1.29 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur waaronder beeldbepalende panden, beeldbepalende objecten en beeldbepalende groen- of landschapselementen.

1.30 detailhandel

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

1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.32 erf- en terreinafscheiding

de afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf dan wel perceel of van de openbare ruimte.

1.33 escortbedrijf

een natuurlijk persoon, groep van personen en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning.

1.34 extensief recreatief medegebruik

vormen van recreatief medegebruik gericht op natuur- en landschapsbeleving.

1.35 gastouderschap

kinderopvang die plaatsvindt in een gezinssituatie, na tussenkomst van een geregistreerd gastouderbureau. Een geregistreerde gastouder verzorgt de opvang op het eigen woonadres of op het adres van één van de ouders. Als de opvang bij de ouders plaatsvindt, kunnen daar ook kinderen van andere ouders worden opgevangen.

1.36 gebouw

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



1.37 gestapelde woning:

een woning, onderdeel uitmakende van een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.

1.38 grondgebonden agrarisch gebruik

vormen van agrarisch bedrijfsvoering waarbij hoofdzakelijk gebruik gemaakt wordt van het productievermogen van de grond.

1.39 hoofdgebouw

één 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.

1.40 horeca

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

1.41 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meerdere personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.42 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.

1.43 maaiveld

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkant wordt aangehouden.

1.44 mantelzorg

het binnen de woning bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband.

1.45 natuurlijke waarde

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

1.46 onderbouw

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

1.47 ondergeschikt

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.48 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.49 paardenbak

een paardenbak is een buitenrijbaan ten behoeve van hobbymatige paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.



1.50 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.51 peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.52 perceel

een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register, de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

1.53 prostitutie

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

1.54 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.55 seksinrichting

een voor 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, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, alsmede bedrijven die hun bedrijf voeren geheel of gedeeltelijk in overwegend seksueel geaarde dienstverlening, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.56 stedenbouwkundig beeld

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

1.57 veldschuur/schuilgelegenheid

een overdekte ruimte die maximaal aan drie zijden is omsloten door wanden, waarvan het/de betreffende dier(en) gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter uit oogpunt van dierenwelzijn en waarbij in en nabij de veldschuur/schuilgelegenheid geen opslag is toegestaan met uitzondering van voer en stro in de veldschuur/schuilgelegenheid.

1.58 voorgevelrooilijn

de bouwgrens/lijn die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.

1.59 waterhuishoudkundige voorzieningen

boven- en ondergrondse voorzieningen ten behoeve van waterberging of -infiltratie en voorzieningen ten behoeve van de aan- en afvoer van (hemel)water, zoals leidingen, watergangen, waterlopen en waterpartijen.



1.60 weg

een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.61 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.62 woning

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingsruimten alsmede kantoor- en/of praktijkruimten, welke in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.2 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 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.

2.5 de hoogte van een bouwlaag

de afstand tussen de scheidende vloerdelen, gemeten van bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant afgewerkte vloer.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 ondergeschikte bouwdelen

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



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. duurzaam grondgebonden agrarisch gebruik, zulks met uitsluiting van intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- b. herstel, behoud en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- c. de bescherming van aangrenzend natuurgebied, zogenaamde buffering;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. de ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen

en de overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.

3.1.2 Verhouding met overige bestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 16 lid 4.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. kleine voorzieningen (zit- en schuilgelegenheid, picknickplaatsen) en voederbergingen of voederruiven voor wild, voor zover deze geen onevenredige afbreuk doen aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap, waaronder begrepen de openheid van het landschap, met dien verstande dat:
 1. het oppervlak aan bouwwerken per voorziening ten hoogste 12,00 meter mag bedragen;
 2. de goothoogte ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 3,00 meter mag bedragen;
 4. bouwwerken, voorzien van een dak, plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.
- b. veldschuren/schuilgelegenheden voor vee, mits er wordt voorzien in een afdoende landschappelijke inpassing, met dien verstande dat:
 1. er per perceel van 1.000 m², of aaneensluitende percelen die een gezamenlijk oppervlak van minimaal 1.000 m² hebben en van één kadastrale eigenaar zijn, maximaal 1 schuilgelegenheid is toegestaan;
 2. de veldschuur / schuilgelegenheid maximaal door drie wanden omsloten mag zijn;
 3. de goothoogte ten hoogste 2,50 meter mag bedragen;
 4. de bouwhoogte ten hoogste 3,50 meter mag bedragen;
 5. de oppervlakte van de veldschuur/schuilgelegenheid ten hoogste 18 m² mag bedragen.



3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van de oprichting van een paardenbak, met dien verstande dat:

- a. de afstand tussen de rand van de paardenbak en de woningen van derden minimaal 50,00 meter bedraagt;
- b. de afmetingen van een paardenbak exclusief de omheining ten hoogste 40,00 meter bij 20,00 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van bouwwerken, waaronder omheiningen en springtoestellen, ten hoogste 1,50 meter mag bedragen;
- d. door de realisatie van de paardenbak geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaan;
- e. door de realisatie van de paardenbak geen onevenredige nadelige gevolgen voor landschappelijke en natuurlijke waarden ontstaan;
- f. door de realisatie van de paardenbak geen aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg onevenredig worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt ten minste verstaan het gebruik van de gronden voor:

- a. als standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. sport-, wedstrijd- of speelterreinen, parkeerterreinen, buitenmaneges, lig- en speelweiden;
- c. het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- d. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- e. militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- f. en/of als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g. het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, anders dan ten behoeve van doeleinden als omschreven in dit lid, onder a. t/m f.;
- h. opslagdoeleinden, zoals het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, met uitzondering van de opslag van stro en/of voer ter plaatse van een veldschuur / schuilgelegenheid.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Militaire oefeningen

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 4 sub e ten aanzien van het houden van militaire oefeningen, voor zover daarmee de agrarische belangen en de belangen van natuur en landschap niet onevenredig geschaad worden of kunnen worden.



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

3.6.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende 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 ontginnen, bodem verlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet als bos konden worden aangemerkt.

3.6.2 Normaal onderhoud en gebruik

Het in artikel 3 lid 6.1 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 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 omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 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 artikel 3 lid 1 genoemde waarden, belangen en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.



Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. gastouderschap;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen

en overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.

4.1.2 Verhouding met overige bestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 16 lid 4.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. maximaal 8 gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- b. bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen,

met dien verstande dat:

- d. het bouwen op en het doen en laten gebruiken van de gronden met de bestemming 'Wonen' uitsluitend is toegestaan indien uit een trillingsonderzoek blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- e. de bouwwerken dienen te voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het 'Beeldkwaliteitplan Kapelkesstraat 9-11 Eijsden', dat als bijlage 2 van deze regels is opgenomen.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. de bebouwing dient te worden voorzien van een plat dak.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Met betrekking tot het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:



- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met uitzondering van de erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrans bevinden, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van opstallen voor:

- a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. detail- en/of groothandel;
- c. horecadoeleinden;
- d. verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

4.3.2 Aan huis verbonden beroep

Het gebruiken van gronden en opstallen als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten minste 30% van het verblijfsgebied met woonfunctie van de woning blijft gehandhaafd;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. de ruimtelijke uitstraling is in overeenstemming met de woonfunctie;
- e. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed en er zijn geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk;
- f. er is geen sprake van een grote verkeersaantrekkende werking. De aanwezige infrastructuur moet hierop berekend zijn;
- g. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Uitoefenen van een consumentverzorgend ambachtelijk bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van de vestiging van een consumentverzorgend ambachtelijk bedrijf in de woning, met dien verstande dat:



- a. ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed en geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, met uitzondering van beperkte verkoop van ondergeschikte betekenis en inherent aan de betreffende activiteit.



Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundige waardevolle elementen en terreinen.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. op de in artikel 5 lid 1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 2. een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 3. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 sub a met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a. wordt verleend, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet bekend zijn.
- c. een omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a. kan voorts worden verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen, of;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

5.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:



- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Toepassingsbereik

Het verbod, als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 is niet van toepassing indien:

- a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 250 m² of smaller zijn dan 1,50 meter;
- d. er reeds een verleende omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in artikel 5 lid 4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



Artikel 6 Waarde - Archeologie 4a

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4a' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. op de in artikel 6 lid 1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 2. een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 3. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 sub a met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a. wordt verleend, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a. kan voorts worden verleend indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen, of;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

6.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:



- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecomunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Toepassingsbereik

Het verbod, als bedoeld in artikel 6 lid 4.1, is niet van toepassing indien:

- a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m² of smaller zijn dan 1,50 meter;
- d. er reeds een verleende omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de artikel 6 lid 4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



Artikel 7 Waarde - Archeologie 5a

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 5a' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

7.2 Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Op de in artikel 7 lid 1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 2. een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 3. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 1000 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a. wordt verleend, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie aanwezig zijn.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a. kan voorts worden verleend indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen of;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

7.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:



- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecomunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Toepassingsbereik

Het verbod, als bedoeld in artikel 7 lid 4.1, is niet van toepassing indien:

- a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 1000 m² of smaller zijn dan 1,50 meter;
- d. er reeds een verleende omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de artikel 7 lid 4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



Artikel 8 Waarde - Beeldbepalend

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beeldbepalend' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen tevens bestemd voor het behoud, herstel en versterking van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van de aanwezige beeldbepalende objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend object'.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen, geldt voor bestaande beeldbepalende objecten de volgende regel:

- a. de beeldbepalende objecten zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend object' dienen in de bestaande omvang gehandhaafd te blijven en mogen niet worden gewijzigd.

8.2.2 Toelaatbaarheid bouwen

- a. een omgevingsvergunning voor bouwwerkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden, zoals aangegeven in artikel 8 lid 1 en hieraan door het stellen van nadere eisen niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van terzake deskundigen.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de vormgeving, afmeting en de plaats van bebouwing van bestaande beeldbepalende panden en/of objecten, in die zin dat aangesloten moet worden bij de uitwendige hoofdvorm bepaald door onder meer de dakvorm, goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakhelling en gevelindeling, in samenhang met het bestaande stedenbouwkundige beeld op het moment de van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van het pand en/of object.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Beeldbepalende objecten

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 voor het veranderen van de als 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend object' aangeduide bouwwerken, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde en de cultuurhistorische waarden.



8.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan een pand of gronden te gebruiken of laten te gebruiken op een dusdanige wijze dat het ruimtelijk historisch beeld, de ruimtelijke historische belevingswaarde en/of de cultuurhistorische waarden worden ontsierd of in gevaar worden gebracht.

8.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de beeldbepalende objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend object' geheel of gedeeltelijk te slopen anders dan ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

8.6.2 Toelaatbaarheid slopen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 6.1 mag alleen worden verleend, indien:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek, bouw- of cultuurhistorische waarden van de bebouwing;
- de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek c.q. beeldbepalend vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm plaatsvindt.
- er een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw of herinrichting van de vrijkomende gronden kan worden verleend en voldoende is aangetoond dat de vergunde werkzaamheden binnen een termijn van vijf jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gerealiseerd zullen zijn.

8.6.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 6.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen.

8.6.4 Uitzonderingen

De verbodsbepaling van artikel 8 lid 6.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden die:

- het normale onderhoud betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan of die konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

8.7.1 Verwijderen bescherming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en de dubbelbestemming 'Waarde - Beeldbepalend' en de binnen deze dubbelbestemming opgenomen aanduidingen geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse geen beschermenswaardig ruimtelijk historisch beeld, en/of beschermenswaardige cultuurhistorische waarden meer aanwezig zijn.



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, blijkt de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Ter plaatse van het bouwvlak mag ondergronds worden gebouwd tot maximaal 4,00 meter beneden het peil.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 geluidzone - industrie

12.1.1 Bouwregels

Ten aanzien van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai.

12.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 1.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan, mits de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde.

12.2 milieuzone - actief bodembeheergebied

12.2.1 Gemeentelijk bodembeheerplan

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - actief bodembeheergebied' dient bij alle voorbereidingen van bouwactiviteiten, de bouwactiviteiten zelf en werkzaamheden ten behoeve van de terreininrichting rekening te worden gehouden met de Gemeentelijke Bodembeheernota van de gemeente Eijsden - Margraten, vastgesteld d.d. 11 april 2012. Na afloop van de



werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met uit het Bodembeheerplan voortvloeiende nazorgplannen.

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

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 12 lid 2.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 12 lid 2.1 genoemde waarden, belangen en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

10.2.2.1 A. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - actief bodembeheergebied'

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - actief bodembeheergebied' is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of groenvoorzieningen, anders dan in overeenstemming met de Gemeentelijke Bodembeheernota van de gemeente Eijsden - Margraten;
- b. het bodemverlagen of afgraven, het ophogen, het aanbrengen van een leeflaag, egaliseren of omzetten van de bodem, anders dan in overeenstemming met het 'Gemeentelijk bodembeheerplan actualisatie 2006'.

10.2.2.2 B. Het bepaalde in artikel 12 lid 2.2 sub 1 onder A. is niet van toepassing voor

- a. werken of werkzaamheden in het kader van herstel en reconstructie;
- b. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- e. 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 omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

12.3 milieuzone - spuitvrije zone

Binnen de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' is het gebruik maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspreibare middelen die leiden tot schadelijke effecten op het goed woon- en leefklimaat niet toegestaan.

12.4 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

De aanwezigheid van het spoor leidt tot inachtnaam van een aandachtsgebied voor groepsrisico. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' geldt bij de realisatie van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.



Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Afwijken is niet mogelijk ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij woningen;
- b. in afwijking van sub a. mag in die gevallen waarin reeds uit hoofde van de regels in de respectievelijke artikelen een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, niet nogmaals op grond onderhavige afwijkingsregel een omgevingsvergunning worden verleend;
- c. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen;
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van telecommunicatiemasten wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 meter;
 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van antennemasten, met dien verstande dat:
 1. antenne-installaties op daken van bestaande gebouwen, niet zijnde woningen en voor zover niet vergunningvrij, zijn toegestaan, mits er geen sprake is van:
 - i. een monument;
 - ii. aantasting van het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
 - iii. aantasting van het woonklimaat.
 2. antennemasten die niet op bestaande gebouwen worden opgericht, zijn toegestaan, mits:
 - i. de hoogte van de antenne-installatie maximaal 40 meter bedraagt;
 - ii. de antennemast niet in beschermde dorpsgezichten dan wel in de nabijheid van monumenten wordt geplaatst, tenzij het beschermde dorpsgezicht of monument hierdoor niet wordt aangetast;
 - iii. bij het oprichten van antenne-installaties wat betreft de plaatsing van antenne-installaties de hiergenoemde volgorde wordt aangehouden:
 - iv. in eerste instantie moet de antenne-installatie worden geplaatst op/aan bestaande antenne-installaties of andere infrastructurele werken (site sharing);
 - v. indien site sharing om technische redenen niet mogelijk is, wordt antenne-installatie op industrieterrein/sportterrein geplaatst;
 - vi. indien dit niet mogelijk is, wordt plaatsing aan de rand van de bebouwde kom voorgestaan.
- h. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:



1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemene wijziging

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Procedure afwijkingen

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.

15.2 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen wordt de volgende procedure gevoerd:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid van belanghebbenden om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit bij het college naar voren te brengen gedurende de termijn van terinzagelegging;
- d. burgemeester en wethouders maken aan hen, die zienswijzen naar voren hebben gebracht, de beslissing op die zienswijzen bekend.

15.3 Procedure wijzigingen

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure, als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Wettelijke regels

Indien en voor zover in deze regels of in de verbeelding wordt verwezen naar wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.



16.2 Gemeentelijke regels

Indien en voor zover in deze regels of in de verbeelding wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

16.3 Parkeren

16.3.1 Parkeernorm

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. in het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. in het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voldaan aan het bepaalde in bijlage 1 ('Bepalen parkeerbehoefte'). Indien parkeerbeleid wordt vastgesteld door de gemeenteraad, wordt de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het gewijzigde parkeerbeleid, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning;
- d. de parkeervoorzieningen zoals bedoeld onder a. en b. dienen in stand te worden gehouden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a., b. en c. kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit, en;
 2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

16.3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 1 te wijzigen, indien een actualisatie van de kencijfers van de CROW heeft plaatsgevonden en de geactualiseerde kencijfers gehanteerd worden.

16.4 Voorrangregels dubbelbestemmingen

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 worden voldaan en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht, dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%;
- c. het bepaalde 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.

17.2 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 bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik als bedoeld in het bepaalde 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 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden van de gemeente Eijsden-Margraten.



Bijlage 1: Bepalen parkeerbehoefte



Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan

