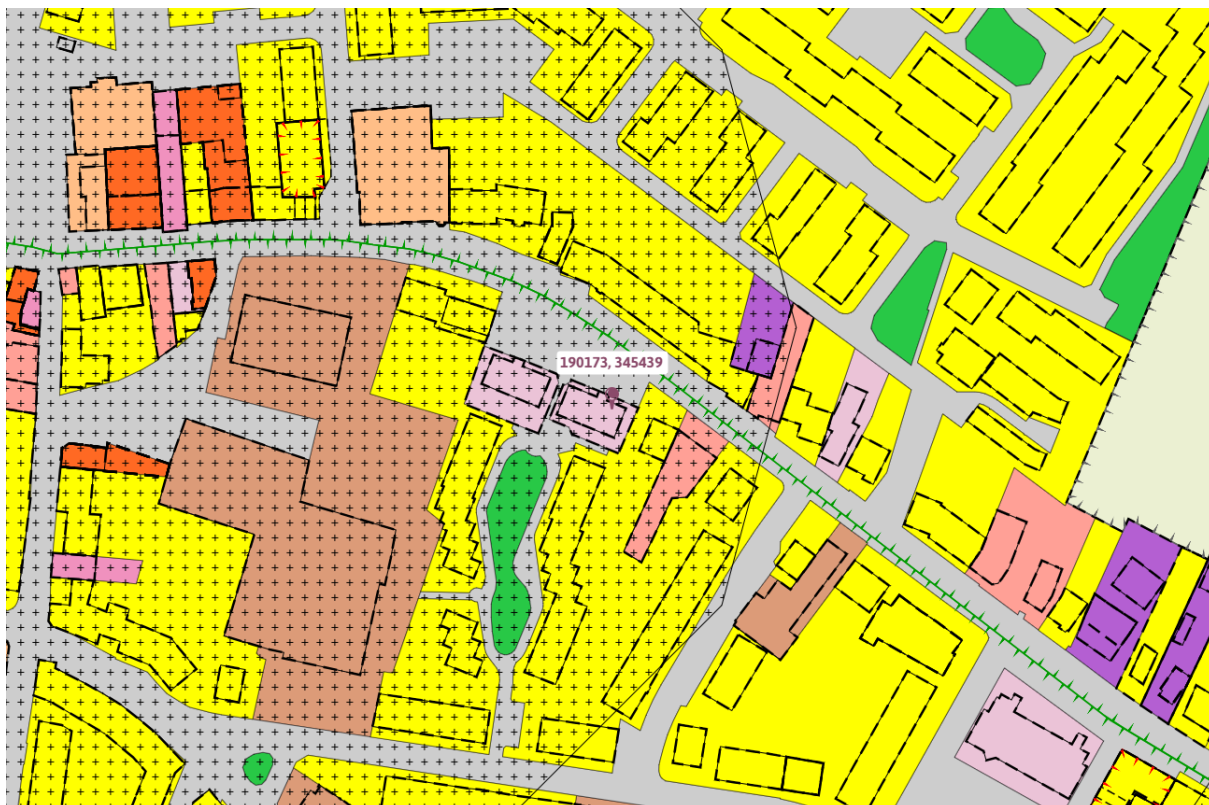




Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren

bestemmingsplan - Gemeente Echt-Susteren

vastgesteld 11-12-2024 – vastgesteld

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie 3

Kantoor

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

dienstverlening

Gebiedsaanduidingen (1)

milieuzone - boringsvrije zone roerdalslenk I

Maatvoeringen (3)

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 10,5

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 10,5

Maximum bebouwingspercentage (%) (1)

Maximum bebouwingspercentage (%): 100

Artikel 35 Kantoor

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;
- b. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- c. wonen, uitsluitend op de verdieping, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet is toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen.
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Gebouwen niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
- b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.
- c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.
- d. woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen en het aantal woningen per bouwperceel bedraagt maximaal één, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning mag worden gevestigd.

35.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal één per kantoorvestiging.
- b. de bedrijfswoning mag zowel inpandig als (half)vrijstaand gebouwd worden.
- c. de bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bouwvlak voor niet meer bebouwd wordt dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage.
- d. één gevel van de bedrijfswoning dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3,00 meter uit de voorgevelrooilijn en de diepte van de woning mag niet meer bedragen dan 15,00 meter.
- e. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven maximale goothoogte.
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven maximale bouwhoogte.
- g. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 1.000 m³.
- h. de zijgevel wordt tenminste 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.

35.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan:
 1. 70 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
 2. 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor wonen bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.

- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter.
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter.
- e. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 40,00 meter.

35.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- c. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,30 meter, met dien verstande dat er slechts één overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m².
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12,00 meter.
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter.
- g. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

35.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid.

35.4 Afwijken van de bouwregels

35.4.1 Bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 35 lid 2.1](#) voor het buiten het bouwvlak bouwen van bouwwerken, zoals (fietsen)stallingen en bergingen, onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte per bouwwerk bedraagt maximaal 20 m².
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 20 m² per bouwperceel.
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,50 meter.

35.4.2 Uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 35 lid 2.2](#) voor het uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. de voorgevelrooilijn wordt met maximaal 3,00 meter overschreden.
- b. de grootste breedte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning.
- c. de oppervlakte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 10 m².
- d. de goothoogte van de uitbreiding bedraagt maximaal 3,30 meter.
- e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
- f. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.

35.4.3 Derde bouwlaag op de bedrijfswoning in plaats van een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 35 lid 2.2](#) voor het realiseren van een derde bouwlaag in plaats van een kap, onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van de derde bouwlaag beslaat maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag.
- b. de voorgevel van de derde bouwlaag ligt minimaal 2,00 meter achter de voorgevel van de onderliggende bouwlaag.
- c. de hoogte van de voorgevel van de onderliggende bouwlaag c.q. bouwlagen bedraagt maximaal 7,00 meter.
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter.
- e. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
- f. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

35.4.4 Verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 35 lid 2.2](#) voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

- a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
- b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
- c. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
- d. voor zover niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van 1,00 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

35.4.5 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 35 lid 2.3](#) voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. indien het een garage betreft, bedraagt de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter.
- b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

35.4.6 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 35 lid 2.4](#) voor het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

35.5 Specifieke gebruiksregels

35.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan in de (bedrijfs)woning met dien verstande dat:

- a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
- c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

35.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de (bedrijfs)woning, met dien verstande dat:

- a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in de 'Lijst van aan huis verbonden bedrijven', zoals opgenomen in bijlage 14 bij deze regels;
- b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
- c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

35.5.3 Afhankelijke woonruimte

35.5.3.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de (bedrijfs)woning en in bijbehorende bouwwerken.

35.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

35.5.3.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

35.5.4 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
- b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
- c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;

- d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
- e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
- f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
- g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
- h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
- j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

35.5.5 Internetwinkels binnen de (bedrijfs)woning

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de (bedrijfs)woning, met dien verstande dat:

- a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
- c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
- d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
- e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
- g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

35.5.6 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

- a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag

worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;

- b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
- c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
- d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
- f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

35.5.7 Overige gebruiksregels

Woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, zijn uitsluitend toegestaan op de verdieping en het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan één.

35.5.8 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in [artikel 35 lid 1](#) wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. detailhandel;
- b. wonen, met uitzondering van wonen op de verdiepingen of wonen in een bedrijfswoning als bedoel in [artikel 35 lid 1](#);
- c. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.

35.6 Afwijken van de gebruiksregels

35.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 35 lid 5.2](#) ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
- c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;

- d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

35.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de (bedrijfs)woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 35 lid 5.5](#) ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de (bedrijfs)woning, onder de volgende voorwaarden:

- a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
- c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
- d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
- e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
- g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
- h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
- i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
- j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
- k. buitenopslag is niet toegestaan.

35.6.3 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 35 lid 5.6](#) ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsfunctie, onder de volgende voorwaarden:

- a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
- b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
- c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
- d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;

- f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
- g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
- i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
- j. buitenopslag is niet toegestaan.

35.6.4 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 35 lid 5.3.3](#) ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur op de verdieping onder de volgende voorwaarden:

- a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de (bedrijfs)woning en niet in bijgebouwen;
- b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
- c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
- d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

35.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Wonen-Stedelijk' of 'Wonen-Buitengebied' onder de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij wordt getoetst aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- b. het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan;
- c. het aantal woningen bedraagt na wijziging maximaal één;
- d. bij wijziging wordt de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht genomen.
- e. de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd;
- f. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt [artikel 48 \(Wonen-Stedelijk\)](#) in acht genomen. Indien de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'zone buitengebied' worden de bouw- en gebruiksregels van artikel 40 (Wonen - Buitengebied) in acht genomen.

Artikel 58 Waarde - Archeologie 3

58.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde; danwel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

58.2 Bouwregels

58.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

58.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande, dat indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 500 m² de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

58.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge [artikel 58 lid 2.2](#) vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

58.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in [artikel 58 lid 2.2](#) genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

58.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in [artikel 58 lid 2.2](#) of [artikel 58 lid 4.3](#) gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

58.4.1 Verbod

Het is verboden op de in [artikel 58 lid 1](#) bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het slopen van funderingen;
- c. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, danwel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

58.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 58 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

58.4.3 Archeologisch onderzoek

Indien een omgevingsvergunning vereist is, de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

58.4.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge [artikel 58 lid 4.3](#) vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

58.4.5 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in [artikel 58 lid 4.3](#) genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

58.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door op een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- c. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.