



maasstreek makelaars



Susteren,
Heidestraat 29 en 31

woon fijn
werk fijn
leef fijn



Graaf 27 • 6101 CC Echt

0475 48 65 65

maasstreek.nl

info@maasstreek.nl



maasstreek makelaars

Susteren, Heidestraat 29 en 31

Horecapand met naastgelegen woonhuis

Uniek object, bestaande uit een cafetaria/restaurant met naastgelegen woonhuis en tuin op een riant perceel van maar liefst 1.500 m², gelegen op een goede locatie aan een doorgaande weg in Susteren.

De panden zijn oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1960, en hierna verbouwd, gemoderniseerd en fors uitgebreid. Het bedrijfsgedeelte omvat o.a. een modern en compleet uitgevoerd cafetaria, achtergelegen restaurant, magazijn en keuken.

INDELING BEDRIJFSGEDEELTE (huisnummer 31):

Begane grond:

De begane grond is afgewerkt met een moderne tegelvloer en voorzien van airco's, en beschikt o.a. over een cafetaria (67 m²) met tegelvloer, restaurant/zaal (50 m²), moderne toiletgroep (4 m²), bestaande uit dames- en herentoilet, keuken (19 m²) en het magazijn (44 m²).

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is thans bereikbaar via een losse trap, beschikt over 3 ruimtes (28 m², 14 m² en 7 m²) en hier bestaat de mogelijkheid om nog een kleine bovenwoning te realiseren.

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars

INDELING WOONHUIS (huisnummer 29):

Souterrain:

Provisiekelder.

Begane grond:

Hal (5 m²), ruime, L-vormige woonkamer (35 m²) met laminaatvloer, ruime open keuken (14 m²) met een keurige keukenopstelling, voorzien van een kookplaat, afzuigkap en koelkast, achterhal, badkamer (4 m²) met douche, wastafel en toilet, bijkeuken (5 m²) en de tuinkamer (15 m²).

Eerste verdieping:

Overloop, 4 slaapkamers (15 m², 13 m², 9 m² en 4 m²).

Tuin:

De riante achtertuin (80 meter diep) beschikt over een afgewerkte berging (thans in gebruik als kantoor), veel vrijheid, privacy en een vrij uitzicht!

ALGEMEEN:

- Perceeloppervlakte 1.500 m².
- Vloeroppervlakte bedrijfsgedeelte circa 189 m².
- Woonoppervlakte woning circa 143 m².
- Bestemming: huisnummer 29: wonen, huisnummer 31: horeca, categorie 1, 2 en 4.
- Energielabel woonhuis (nr. 29) E, bedrijfsgedeelte (nr. 31) A.
- O.a. voorzien van kunststof kozijnen, dubbele beglazing, rolluiken en airconditioning.

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maastreek makelaars



Voorzijde | Terras



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

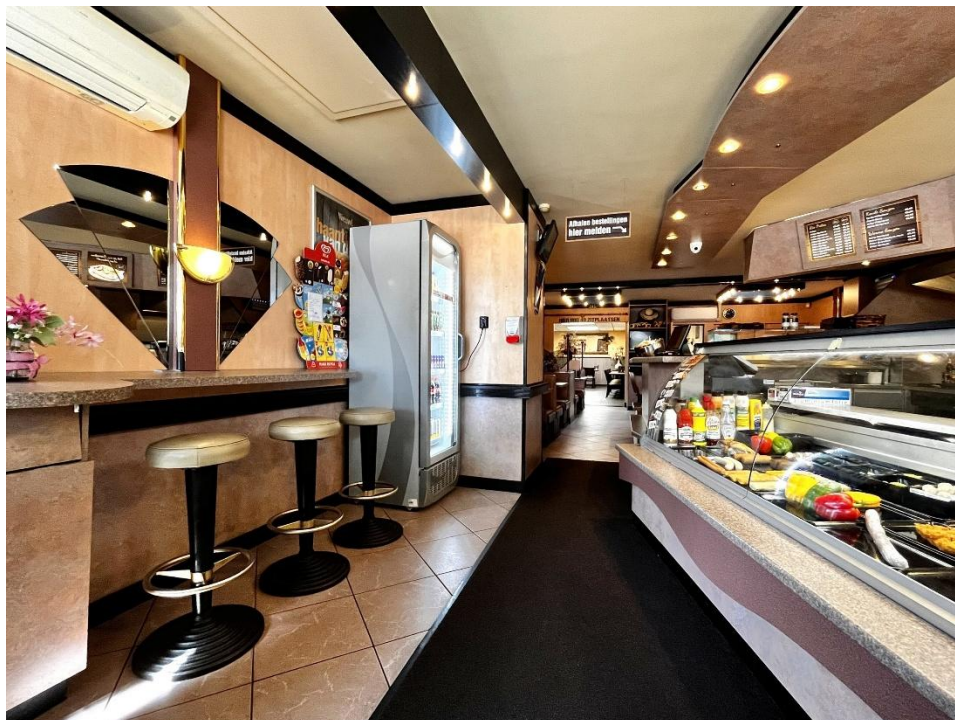




maastreek makelaars



Bedrijfsgeboude



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maastreek makelaars



Bedrijfsgedeelte



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maastreek makelaars



Bedrijfsgedeelte



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



maasstreek makelaars



Bedrijfsgedeelte



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maastreek makelaars



Bedrijfsgedeelte



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maastreek makelaars



Bedrijfsgedeelte



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maastreek makelaars



Woonhuis entree | Woonkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Woonkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maastreek makelaars



Woonkamer | Keuken



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Tuinkamer | Slaapkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Slaapkamers



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Tuin | Berging



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Berging | Tuin



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Achterzijde

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.









maasstreek makelaars

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente Susteren Sectie B Perceel 2551	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

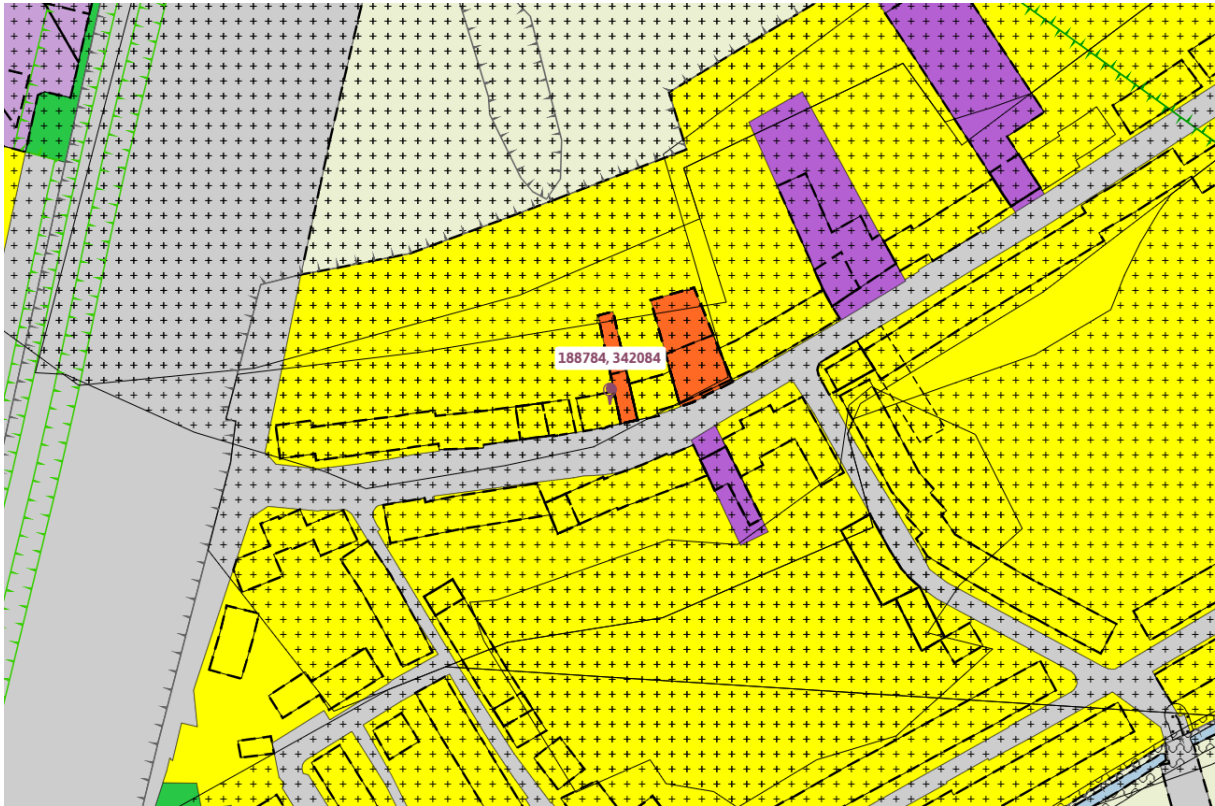
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



HEIDESTRAAT 29, 6114 AA SUSTEREN



bestemmingsplan - Gemeente Echt-Susteren

vastgesteld 11-12-2024 - vastgesteld

Bestemmingen (3)

Waarde - Cultuurhistorie

Wonen - Stedelijk

Waarde - Archeologie 1

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (2)

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

milieuzone - boringsvrije zone roerdalslenk II

Maatvoeringen (2)

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 6

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 10

Artikel 48 Wonen - Stedelijk

48.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Stedelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. uitsluitend huishoudelijke bergruimte en stalling voor (motor)voertuigen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- c. aan-huis-verbonden-beroepen of -bedrijven, conform het bepaalde in [artikel 48 lid 5.1](#) respectievelijk [artikel 48 lid 5.2](#);
- d. een bed & breakfast onder de voorwaarden uit [artikel 48 lid 5.6](#), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bed & breakfast 1';
- e. logiesfuncties in de vorm van 5 studio's voor short-stay werknemers van bedrijven en 6 kamers in de vorm van bed & breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – logies';
- f. parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- g. parkeerterrein voor 8 parkeerplaatsen met bijbehorende ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeerterrein 1';
- h. een bedrijf van categorie 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 en uitsluitend op de begane grond, uitsluiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- i. een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling 1';
- j. opslag statische goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag statische goederen';
- k. een fietsreparatiewerkplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - fietsreparatiewerkplaats' met dien verstande dat detailhandel/fietsenverkoop niet wordt toegestaan;

- l. detailhandel uitsluitend op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- m. dienstverlening uitsluitend op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- n. wonen met dienstverlening op de begane grond en op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - verdieping';
- o. uitsluitend huishoudelijke bergruimte en stalling voor (motor)voertuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- p. bergingen en stallingsruimten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - berging';
- q. horeca van categorie 1, uitsluitend op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- r. een kantoor uitsluitend op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- s. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- t. uitsluitend voorzieningen voor verkeer en verblijf op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – onderdoorgang 1' is op de begane grond een onderdoorgang toegestaan voor de ontsluiting van het achtererfgebied met parkeervoorzieningen en bijbehorende ontsluiting, met dien verstande dat de gevels van deze onderdoorgang (zijwanden en plafond) als 'dove gevel' moeten worden uitgevoerd om het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen te waarborgen;
- v. het opslaan van goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag', uitgezonderd opslag in de vorm van gevaarlijke stoffen zoals explosieve stoffen, gasflessen, vuurwerk, chemicaliën e.d.;
- w. een praktijkruimte uitsluitend op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- x. een dagopvang voor ouderen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - opvang', met dien verstande dat:
 - 1. de dagopvang voor ouderen enkel plaatsvindt op de begane grond;
 - 2. de dagopvang voor ouderen enkel plaatsvindt op werkdagen tussen 09:00 uur en 18:00 uur;
 - 3. ter plaatse geen horeca-activiteiten worden ontplooid;
 - 4. in de totale parkeerbehoefte wordt voorzien op het eigen terrein.
- y. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- z. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- aa. woonwagendplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendplaats';
- bb. een ijssalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ijssalon';
- cc. een galerie/kunstatelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - galerie';

- dd. 24-uurszorg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 24-uurszorg', waarbij een zorgverlener in de woning of in één van de zusterposten permanent aanwezigheid is;
- ee. 15 woon-.zorgeenheden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – zorg 1';
- ff. 8 woon-.zorgeenheden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – zorg 2';
- gg. maximaal 9 gestapelde woonzorgeenheden en zorg gerelateerde dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen met zorg';
- hh. wonen, in de vorm van maximaal 40 woningen in de vorm van seniorenappartementen, bestaande uit maximaal 34 woningen (reguliere bewoning) en voor het overige zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Kreijerstraat';
- ii. huisvesting voor 4 arbeidsmigranten (shortstay) op basis van kamerverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting arbeidsmigranten 1';
- jj. huisvesting van 8 arbeidsmigranten (shortstay) op basis van kamerverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting arbeidsmigranten 2';
- kk. kamerverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur';
- ll. het minimaal aantal parkeerplaatsen dat dient aangelegd en in stand gehouden te worden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen';
- mm. een coachings-/trainings- en educatief centrum met één gastenverblijf, uitsluitend ten behoeve van en ondergeschikt aan de functie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - coachings-/trainings- en educatief centrum';
- nn. een installatiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf';
- oo. het stallen van landbouwwerktuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stalling landbouwwerktuigen';
- pp. een zangstudio als beroep aan huis met een maximum oppervlakte van 93 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zangstudio';
- qq. het aanleggen en in stand houden van een groene haag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- rr. alsmede de bescherming van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';
- ss. de ontsluiting van woonpercelen en van aangrenzende agrarische percelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting';
- tt. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' een geluidscherm;
- uu. voorzieningen voor duurzame energieopwekking in de vorm van zonnepanelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zonnepanelen';
- vv. landschappelijke inpassing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- ww. alsmede de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met de daarbij behorende:

- xx. tuinen, erven en verhardingen;
- yy. bijbehorende voorzieningen zoals bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen;
- zz. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

48.2 Bouwregels

48.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. nieuwe woningen mogen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, uitsluitend worden opgericht ter plaatse van:
 - 1. de 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning', met dien verstande dat maximaal het vermelde aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag worden gebouwd;
 - 2. de 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning Roosteren', met dien verstande dat de invulling wordt opgenomen conform de 'Gebiedsvisie Roosteren, deeluitwerking Oud Roosteren', welke is opgenomen als bijlage 21 (Gebiedsvisie Roosteren) behorende bij deze regels en dat maximaal het vermelde aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag worden gebouwd.
- b. maximaal het vermelde aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - setback' wordt de bovenste bouwlaag uitgevoerd als een setback;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakvorm' zijn uitsluitend woningen bestaande uit 2 bouwlagen met een kap als woningen bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. voor woningen bestaande uit 2 bouwlagen met kap een maximum goot- en bouwhoogte geldt van 6,5 meter en 12 meter;
 - 2. voor woningen bestaande uit 2 bouwlagen met plat dak een maximum bouwhoogte geldt van 8 meter.
- e. de bestaande woningen mogen met inachtneming van de onderstaande planregels worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid;
- f. het aantal woningen mag niet toenemen en splitsing van bestaande woningen/woonzorgeenheden in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan;
- g. de woningen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd en één gevel wordt geplaatst in, of tot maximaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' geen bebouwing mag worden opgericht;

- h. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale hoogten;
- i. indien de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, mag het bouwvlak maximaal tot het ter plaatse vermelde bebouwingspercentage worden bebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag ten hoogste het aangegeven aantal bouwlagen worden gebouwd, afgedekt met een kap;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling' mag de dakhelling niet meer bedragen dan de in het bouwvlak opgenomen hellingshoek;
- l. per bouwvlak mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', waar uitsluitend gestapelde woningen zijn toegelaten;
- m. ten aanzien van nieuw te bouwen woningen worden ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'vrijstaand' vrijstaande woningen gebouwd;
 - 2. 'twee-aan-een' twee-aan-een gebouwde woningen gebouwd;
 - 3. 'aaneengebouwd' aaneengebouwde woningen gebouwd;
 - 4. 'specifieke bouwaanduiding - patio' patio-woningen gebouwd;
 - 5. 'gestapeld' gestapelde woningen gebouwd;
- n. de zijgevel wordt minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn uitsluitend garageboxen toegelaten, met dien verstande dat:
 - 1. de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
 - 2. een bebouwingspercentage van 100% geldt;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bergingen' zijn uitsluitend bergingen en stallingsruimten toegelaten, met dien verstande dat:
 - 1. de bergingen en stallingsruimten uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd;
 - 2. de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
 - 3. een bebouwingspercentage van 100% geldt.

48.2.2 Bouwregel - minimale geluidwering

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding– minimale geluidwering 1' dienen de gevels en dakvlakken grenzend aan een verblijfsgebied van een woning te worden uitgevoerd met een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van tenminste 22 dB(A).
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding– minimale geluidwering 2' dienen de gevels en dakvlakken grenzend aan een verblijfsgebied van een woning te worden uitgevoerd met een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van tenminste 23 dB(A).
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding– minimale geluidwering 3' dienen de gevels en dakvlakken grenzend aan een verblijfsgebied van een woning te worden uitgevoerd met een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van tenminste 26 dB(A);

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding– minimale geluidwering 4' dienen de gevels en dakvlakken grenzend aan een verblijfsgebied van een woning te worden uitgevoerd met een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van tenminste 24 dB(A).

48.2.3 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bij woningen en andere panden die geheel in gebruik zijn als woning gelden de volgende regels:

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
- b. deze dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag in afwijking van sub b. een geluidscherm worden opgericht met een minimale bouwhoogte van 2,5 m;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' mag een carport worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 3,3 meter, waarbij de carport aan twee zijden omsloten mag zijn door wanden;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 150 m², met dien verstande dat:
 1. het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
 2. de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de opgenomen maximale goothoogte geldt;
 3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
 4. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt;
 5. bijgebouwen mogen niet worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' of 'ontsluiting'.
 6. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwwerken 2' de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde per bouwperceel maximaal 40 m² bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en in het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;

8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwwerken 3' de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde per bouwperceel maximaal 90 m² bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en in het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en 'maximum bebouwd oppervlak' het opgenomen maximum oppervlak voor gebouwen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zonnepanelen' mag het aangeduide vlak volledig worden bebouwd met zonnepanelen en de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder c. dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende erfafscheiding':
 1. op de noordwestelijke erfgrens van het plangebied een geluidwerende erfafscheiding met een bouwhoogte van minimaal 2,5 m alsmede een lengte van minimaal 29 m gerealiseerd te worden;
 2. op de noordoostelijke erfgrens van het plangebied de bestaande muur op de erfgrens in stand wordt gehouden als onderdeel van de nieuw te realiseren garages danwel bergingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bergingen'.

48.2.4 Regels ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'

In afwijking van het bepaalde in [artikel 48 lid 2.1](#) en [artikel 48 lid 2.3](#) gelden ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' de volgende regels:

- a. het aantal woonwagenstandplaatsen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' vermelde aantal;
- b. de woonwagens worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage van een standplaats bedraagt maximaal 50%, met dien verstande dat de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het opgenomen maximum bebouwingspercentage geldt;
- d. de afstand van een woonwagen tot de grens van een standplaats bedraagt minimaal 2,50 meter;
- e. de bouwhoogte van een woonwagen bedraagt maximaal 4,00 meter;
- f. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per standplaats bedraagt maximaal 30 m²;
- g. de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter;
- h. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.

48.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en 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;
- h. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- i. ter voorkoming van aantasting van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.

48.4 Afwijken van de bouwregels

48.4.1 Uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 48 lid 2.1](#) 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.

48.4.2 Verlegging bouwgrenzen hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 48 lid 2.1](#) ten aanzien van hoofdgebouwen bij woningen, om bij realisering van voorgevels van hoofdgebouwen op enige afstand van de voorste bouwvlak- of bouwstrookgrens, de achterste grens van het bouwvlak of de bouwstrook met eenzelfde maat naar achteren te verleggen, tot een maximum van 3,00 meter, onder de voorwaarde dat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn.

48.4.3 Derde bouwlaag op de woning in plaats van een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 48 lid 2.1](#) voor het realiseren van een derde bouwlaag op de woning 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.

48.4.4 Woningen met één bouwlaag en een plat dak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 48 lid 2.1](#) voor het realiseren van woningen bestaande uit één bouwlaag afgedekt met een plat dak, onder de volgende voorwaarden:

- a. de realisatie van een woning bestaande uit één bouwlaag op kavel 1, zoals aangeduid op het in bijlage 24 (Kavelindeling RvR Oude Rijksweg) bij deze regels opgenomen kaveloverzicht, is uitsluitend toegestaan indien de woningen op kavels 2, 3 en 4 ook bestaan uit één bouwlaag.
- b. de realisatie van een woning bestaande uit één bouwlaag op kavel 2, zoals aangeduid op het in bijlage 24 (Kavelindeling RvR Oude Rijksweg) bij deze regels opgenomen kaveloverzicht, is uitsluitend toegestaan indien de woningen op kavels 3 en 4 ook bestaan uit één bouwlaag.
- c. de realisatie van een woning bestaande uit één bouwlaag op kavel 3, zoals aangeduid op het in bijlage 24 (Kavelindeling RvR Oude Rijksweg) bij deze regels opgenomen kaveloverzicht, is uitsluitend toegestaan indien de woning op kavel 4 ook bestaat uit één bouwlaag.
- d. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
- e. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,50 meter.

48.4.5 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 48 lid 2.1](#) 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. oor zover niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van 1,00 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

48.4.6 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 48 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.

48.4.7 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 48 lid 2.3](#) voor het oprichten van een overkapping 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.

48.4.8 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 2'

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 48 lid 2.1](#) voor het oprichten van woningen in de typologie 'aaneengebouwd', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 2', onder de volgende voorwaarden:

- a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
- b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

48.4.9 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3'

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 48 lid 2.1](#) voor het splitsen van de aangeduide gebouwen in maximaal 4 woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3', onder de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen uitbreiding van de bestaande bebouwing plaats;
- b. de inhoud per woning bedraagt minimaal 250 m³;
- c. er dient sprake te zijn van een goede ontsluiting van de woningen;
- d. de verbouwing is stedenbouwkundig verantwoord;
- e. de nieuwe woningen zijn kwantitatief en kwalitatief afgestemd op de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg.

48.4.10 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 4'

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 48 lid 2.1](#) voor het splitsen van de aangeduide gebouwen in maximaal 2 woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 4', onder de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend het hoofdgebouw mag worden verbouwd;
- b. de inhoud per woning bedraagt minimaal 250 m³;

- c. er dient sprake te zijn van een goede ontsluiting van de woningen;
- d. de verbouwing is stedenbouwkundig verantwoord;
- e. de nieuwe woningen zijn kwantitatief en kwalitatief afgestemd op de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg.

48.4.11 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 7'

Ter plaatse van de 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 7' kan het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [artikel 48 lid 2.3 sub e onder 6](#) ten behoeve van het bouwen van een hogere erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn tot maximaal 2,50 meter, mits:

- a. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt.

48.5 Specifieke gebruiksregels

48.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woonbestemming, 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.

48.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:

- a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) 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.

48.5.3 Afhankelijke woonruimte

48.5.3.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de woning en in bijbehorende bouwwerken.

48.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

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

48.5.3.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

48.5.4 Geluidwerende voorzieningen

De woningen die op basis van dit plan nieuw mogen worden gebouwd, mogen pas als zodanig worden gebruikt indien de geluidwerende voorzieningen zoals omschreven in [artikel 69 lid 4](#) (voorwaardelijke verplichting) zijn gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden.

48.5.5 Installatiebedrijf

Ter plaatse van het, conform [artikel 48 lid 1 sub an](#) toegestane, installatiebedrijf is uitsluitend de bestaande bedrijfsoppervlakte toegestaan; uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan. Indien na de beëindiging van het installatiebedrijf de gronden en opstallen gedurende één jaar niet meer voor deze functie worden gebruikt, mag ter plaatse geen nieuw installatiebedrijf meer gevestigd worden.

48.5.6 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de woonbestemming, 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 kookegelegenheid 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.
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – bed & breakfast 1' is de uitoefening van een bed & breakfast uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. uitsluitend op de verdieping zijn maximaal twee slaapkamers voor in totaal maximaal vier personen toegestaan;
 - 2. ontbijt en ontbijtfaciliteiten zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan;
 - 3. de bed & breakfast is uitsluitend in het weekend operationeel.

48.5.7 Internetwinkels

- a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:
 - 1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
 - 2. 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;
 - 3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
 - 4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
 - 5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;

6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
 7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
- b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

48.5.8 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in [artikel 48 lid 1](#) wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door een huishouden anders dan dat van de hoofdeigenaar/gebruiker.

48.5.9 Voorwaardelijke verplichting akoestisch onderzoek gevelwering (parkeergeluiden)

De woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting geluid' mogen pas voor de woonfunctie worden gebruikt wanneer uit onderzoek is gebleken dat voldoende geluidwerende maatregelen zijn genomen, zodat het maximale geluidniveau L_{max} (piekgeluiden) vanwege het parkeren van personenauto's op parkeerplaatsen direct tegenover de gevel binnen de woningen ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.

48.5.10 Voorwaardelijke verplichting - bouwkundige en installatietechnische maatregelen

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen - Stedelijk' aangewezen bouwwerken als woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen met zorg' is alleen toegestaan, indien deze zijn uitgerust en in stand gehouden worden, met bouwkundige en installatietechnische maatregelen ter waarborging van een verantwoord woon- en verblijfsklimaat, te weten:

- a. een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem;
- b. scherfwerende beglazing (klasse P2A conform EN356); en
- c. onbrandbare gevels aan de spoorzijde (brandvoorplantingsklasse 2 conform NEN6065).

danwel vergelijkbare maatregelen ter beoordeling en goedkeuring van het bevoegd gezag.

48.5.11 Voorwaardelijke verplichting - geluidscherm

Het gebruik en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen - Stedelijk' aanwezige bouwwerken als woonzorg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen met zorg', is alleen toegestaan als binnen de geluidszone van de spoorlijn Sittard - Roermond de noodzakelijke geluidoverdrachtbeperkende voorziening, zijnde een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, met een hoogte van niet minder dan 3 meter ten opzichte van bovenkant spoorrails en een lengte van 82 meter.

48.5.12 Voorwaardelijke verplichting - dove gevel

- a. het gebruik en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen - Stedelijk' aanwezige bouwwerken als woonzorg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen met zorg', is alleen toegestaan als een dove gevel in het bouwwerk is aangebracht en in stand wordt gehouden, zoals bedoeld in artikel 1b, lid 4, sub a van de Wet geluidhinder.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' [sba-dg] dient een dove gevel gerealiseerd te worden waarmee wordt bewerkstelligd dat de streefwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet wordt overschreden. Deze dove gevel dient duurzaam in stand te worden gehouden.

48.5.13 Voorwaardelijke verplichting - akoestisch onderzoek gevelwering (wegverkeer)

- a. de woningen ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorzieningen' en zoals aangegeven op de verbeelding, mogen pas voor de woonfunctie worden gebruikt nadat de gevels geluidwerend zijn uitgevoerd;
- b. de woningen ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen pas voor de woonfunctie worden gebruikt na het realiseren van twee geheel gesloten akoestische gevels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorzieningen' zoals aangegeven op de verbeelding. Deze akoestische gevels hebben een minimale massa van 10 kg/m² en een hoogte van minimaal 2,5 meter boven maaiveld.

48.5.14 Voorwaardelijke verplichting archeologie

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen verleent het bevoegd gezag niet eerder een omgevingsvergunning dan nadat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd en eventueel de daaruit voortvloeiende maatregelen, zijn getroffen.

48.6 Afwijken van de gebruiksregels

48.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 48 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, en/of het toestaan van aan huis verbonden bedrijven in bedrijfswoningen binnen de aanduiding 'bedrijventerrein', 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 1 (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.

48.6.2 Internetwinkels van categorie B

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 48 lid 5.7](#) ten behoeve van het toestaan van internetwinkels van categorie B 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.

48.6.3 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 48 lid 5.3.3](#) ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

- a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de 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.

48.6.4 Toevoegen van woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 48 lid 2.1](#) voor het toevoegen van zelfstandige wooneenheden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorg', onder de volgende voorwaarden:

- a. binnen het bouwvlak mogen maximaal 8 zelfstandige wooneenheden (zonder zorgfunctie) aanwezig zijn;
- b. in de toe te voegen woningen dient een goed woon- en leefklimaat te zijn gegarandeerd;
- c. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

48.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

48.7.1 Sloopverbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

48.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 48 lid 7.1](#) is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die uit het oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.

48.7.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 48 lid 7.1](#) wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de beeldbepalende waarde van de bebouwing.

48.7.4 Advies

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in [artikel 48 lid 7.1](#) advies in bij de gemeentelijke Monumentencommissie.

48.8 Wijzigingsbevoegdheid

48.8.1 Verwijderen aanduiding 'bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'bedrijf' te verwijderen, onder de voorwaarde dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd.

48.8.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied Susterderweg

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied Susterderweg' wijzigen, teneinde de stedenbouwkundige opzet aan te passen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het maximum aantal wooneenheden bedraagt 3;

- b. de maatvoering en de positionering van de woningen sluit aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving, waarbij de maximum bouwhoogte 7 meter bedraagt;
- c. de woningen worden plat afgedekt;
- d. op eigen terrein, dan wel in het openbaar gebied, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform [artikel 74 lid 3](#);
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. er wordt aangetoond dat er ten aanzien van de aspecten water, cultuurhistorie, archeologie, flora en fauna, verkeer en milieu geen belemmeringen bestaan voor de wijziging van het plan.

48.8.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 10

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone

- wijzigingsgebied 10' de bestemming 'Wonen-Stedelijk' te wijzigen in de bestemming 'Groen', onder de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik als groen 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 groen. Hierbij wordt getoetst aan de Achtergrondwaarde uit het Besluit bodemkwaliteit;
- b. het gebruik als groen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.

48.8.4 wetgevingzone - wijzigingsgebied 11

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone

- wijzigingsgebied 11', het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak en oprichten van één of meer nieuwe woningen, onder de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal;
- b. de woning(en) wordt/worden binnen het bouwvlak opgericht;
- c. het bouwvlak heeft een breedte van maximaal 12,00 meter;
- d. het bouwvlak heeft een diepte van maximaal 15,00 meter;
- e. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 7,00 meter;
- f. de bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 10,00 meter;
- g. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar;
- h. het gebruik als woning tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan;
- i. bij wijziging wordt de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht genomen;
- j. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- k. voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels van de bestemming [artikel 48 \(Wonen-Stedelijk\)](#) in acht genomen.

48.8.5 wetgevingzone - wijzigingsgebied 12

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 12' ten behoeve van het toevoegen van bouwvlakken en het oprichten van woningen, onder de volgende voorwaarden:

- a. de breedte van een bouwperceel bedraagt minimaal voor een:
 1. vrijstaande woning: 12,00 meter;
 2. halfvrijstaande woning: 8,50 meter;
 3. aaneengesloten woning: 5,50 meter.
 4. de diepte van een bouwvlak bedraagt maximaal 15,00 meter;
 5. de goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 7,00 meter;
 6. de bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 10,00 meter;
 7. voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn ter realisering van de doeleinden in het aangeduide gebied;
 8. de wijziging is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar;
 9. het gebruik als woning tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan;
 10. de gevolgen voor de waterhuishouding worden in beeld gebracht en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast;
 11. de nieuwe woningen zijn kwantitatief en kwalitatief afgestemd op de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg.
- b. voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels van de bestemming [artikel 48 \(Wonen- Stedelijk\)](#) in acht genomen.

48.8.6 wetgevingzone - wijzigingsgebied 13

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 13' zodat het oprichten van nieuwe woningen niet meer toegestaan is, door het verwijderen van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning' en 'maximum aantal wooneenheden', onder de volgende voorwaarden:

- a. van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt nadat minimaal tien jaren zijn verstreken na inwerkingtreding van het plan en binnen deze termijn geen aanvang is gemaakt met het oprichten van een nieuwe woning overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning;
- b. bij wijziging wordt de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg in acht genomen.

48.8.7 wetgevingzone - wijzigingsgebied 14

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 14' ten behoeve van het bouwen van twee woningen met bijbehorende bouwwerken, onder de volgende voorwaarden:

- a. de ter plaatse bestaande woning wordt gesloopt;

- b. het perceel wordt gesplitst in twee bouwpercelen;
- c. de breedte van een bouwperceel bedraagt minimaal 12,00 meter;
- d. op elk bouwperceel wordt maximaal één woning gebouwd;
- e. de diepte van een bouwvlak bedraagt maximaal 15,00 meter;
- f. de woningen worden in of maximaal 3,00 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de aan weerszijden direct grenzende percelen gebouwd;
- g. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 7,00 meter;
- h. de bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 10,00 meter;
- i. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is;
- j. het gebruik als woning tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan;
- k. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger;
- l. de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd;
- m. voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels van de bestemming [artikel 48 \(Wonen- Stedelijk\)](#) in acht genomen.

48.8.8 wetgevingzone - wijzigingsgebied 15

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 15' zodat het oprichten van de nieuwe woning niet meer toegestaan is, door het verwijderen van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning' en 'maximum aantal wooneenheden', onder de volgende voorwaarden:

- a. van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt nadat minimaal 5 jaren zijn verstreken na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan en binnen deze termijn de twee nieuw te bouwen woningen niet zijn gerealiseerd. Onder gerealiseerd wordt verstaan: een gereed gemelde woning overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.
- b. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger.

48.8.9 wetgevingzone - wijzigingsgebied 16

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 16' zodat het oprichten van de nieuwe woning niet meer toegestaan is, door het verwijderen van het bouwvlak van de verbeelding, onder de volgende voorwaarden:

- a. van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt nadat minimaal 3 jaar zijn verstreken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en binnen deze termijn de nieuw te bouwen woning niet is gerealiseerd. Onder gerealiseerd wordt verstaan: een gereed gemelde woning overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.
- b. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger.

48.8.10 wetgevingzone - wijzigingsgebied 17

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Gemengd', ten behoeve van de vestiging van detailhandel in combinatie met wonen op de verdiepingen, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend de begane grond mag worden gebruikt voor detailhandel;
- b. in afwijking van het bepaalde in [artikel 48 lid 2.1 sub b](#) maximaal acht wooneenheden op de verdiepingen zijn toegestaan;
- c. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- d. aangetoond wordt dat voldoende parkeercapaciteit aanwezig is, danwel wordt gerealiseerd. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in bijlage 17 (Parkeerkencijfers) behorende bij deze regels worden nageleefd.

48.8.11 wetgevingzone - wijzigingsgebied 18

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 18' zodat het oprichten van de nieuwe woning niet meer toegestaan is, door het verwijderen van het bouwvlak van de verbeelding, onder de volgende voorwaarden:

- a. van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt nadat minimaal 3 jaren zijn verstreken na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan en binnen deze termijn de nieuw te bouwen woning niet is gerealiseerd. Onder gerealiseerd wordt verstaan: een gereed gemelde woning overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.
- b. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger.

48.8.12 wetgevingzone - wijzigingsgebied 19

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 19' zodat het oprichten van de nieuwe woning niet meer toegestaan is, door het verwijderen van het bouwvlak van de verbeelding, onder de volgende voorwaarden:

- a. van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt nadat minimaal 24 maanden zijn verstreken na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan en binnen deze termijn de nieuw te bouwen woning niet is gerealiseerd. Onder gerealiseerd wordt verstaan: een gereed gemelde woning overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.
- b. er dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg of diens rechtsopvolger.

48.8.13 wetgevingzone - uitwerkingsverplichting

Burgemeester en wethouders werken de bestemming 'Wonen - Stedelijk' uit ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - uitwerkingsverplichting', met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg;
- b. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd, waarbij de realisering van woningen uitsluitend plaats mag vinden binnen de bestaande bebouwing;
- c. het gebruik voor de woonfunctie dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen, dat ecologisch en archeologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden en dat geen sprake is van overschrijding van de geurnormen voor een woonfunctie;
- d. aanwezige bebouwing dient voorafgaand aan de realisering van de woningen te zijn gesloopt voor zover deze niet kan of zal gaan fungeren als woning of bijbehorend bouwwerk bij een woning conform de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in [artikel 48 lid 2.3](#);
- e. bij de stedenbouwkundige inrichting dient rekening te worden gehouden met de bebouwingscontouren zoals opgenomen in bijlage 21 (Gebiedsvisie Roosteren) bij deze regels;
- f. het realiseren van volledige nieuwbouw is toegestaan indien de bouwkundige staat van de bestaande opstallen daartoe aanleiding geeft en onder de voorwaarde dat de bestaande bebouwingsstructuur zoveel mogelijk behouden blijft;
- g. in het gehele uitwerkingsgebied mag het maximaal aantal woningen na uitwerking niet meer bedragen dan 4;
- h. het gebruik als woonfunctie mag de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen en functies in de omgeving niet onevenredig aantasten;
- i. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in [artikel 74 lid 2.2](#) ;
- j. parkeren is uitsluitend op eigen terrein toegestaan en er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels dient het bepaalde in dit [artikel 48 \(Wonen-Stedelijk\)](#) in acht te worden genomen.
- l. alle agrarische bedrijfsactiviteiten dienen volledig te zijn beëindigd bij vaststelling van het uitwerkingsplan.

Artikel 56 Waarde - Archeologie 1

56.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' 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.

56.2 Bouwregels

56.2.1 Binnen de dubbelbestemming

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

56.2.2 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 100 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 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 bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

56.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge [artikel 56 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.

56.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in [artikel 56 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 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.

56.3 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 56 lid 2.2](#) of [artikel 56 lid 4.3](#) is 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.

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

56.4.1 Verbod

Het is verboden op de in [artikel 56 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.

56.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het bepaalde in [artikel 56 lid 4.3](#) 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.

56.4.3 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 100 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.

56.4.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge [artikel 56 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.

56.4.5 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in [artikel 56 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.

56.5 Wijzigingsbevoegdheid

56.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door op een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' 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.

Artikel 61 Waarde - Cultuurhistorie

61.1 Bestemmingsomschrijving

61.1.1 Algemeen

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

- a. de instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, een en ander conform bijlage 50 (Cultuurhistorische waardenkaart blad 1) en bijlage 51 (Cultuurhistorische waardenkaart blad 2);
- b. de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden en beeldbepalende schoorsteen, zoals opgenomen in bijlage 57 (Lijst beeldbepalende panden en beeldbepalende schoorsteen), ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

61.1.2 Waarden en karakteristieken

Ter plaatse van de aanduiding:	dienen bij nieuwe ontwikkelingen de karakteristieken en waarde gerespecteerd te worden zoals nader bepaald in:
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Echt'	bijlage 58 (Cultuurhistorisch ensemble Echt)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt'	bijlage 59 (Cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Dieteren'	bijlage 60 (Cultuurhistorisch ensemble Dieteren)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Ophoven'	bijlage 61 (Cultuurhistorisch ensemble Ophoven)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Kokkelert Visserweert Illikhoven'	bijlage 62 (Cultuurhistorisch ensemble Kokkelert Visserweert Illikhoven)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble De Pas en Oevereind'	bijlage 63 (Cultuurhistorisch ensemble De Pas en Oevereind)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Baakhoven'	bijlage 64 (Cultuurhistorisch ensemble Baakhoven)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Aasterberg'	bijlage 65 (Cultuurhistorisch ensemble Aasterberg)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Gebroek-Horst'	bijlage 66 (Cultuurhistorisch ensemble Gebroek-Horst)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Lilbosch'	bijlage 67 (Cultuurhistorisch ensemble Lilbosch)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Marissen-'t Leen'	bijlage 68 (Cultuurhistorisch ensemble Marissen-'t Leen)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Diergaarde-Bollenberg'	bijlage 69 (Cultuurhistorisch ensemble Diergaarde-Bollenberg)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Spaanshuisken'	bijlage 70 (Cultuurhistorisch ensemble Spaanshuisken)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Oud-Roosteren'	bijlage 71 (Cultuurhistorisch ensemble Oud-Roosteren)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Susteren'	bijlage 72 (Cultuurhistorisch ensemble Susteren)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Feurth'	bijlage 73 (Cultuurhistorisch ensemble Feurth)

'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Mariaveld Stationsstraat'	bijlage 74 (Cultuurhistorisch ensemble Mariaveld Stationsstraat)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Oude Rijksweg-Noord'	bijlage 75 (Cultuurhistorisch ensemble Oude Rijksweg-Noord)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Schrevenhof'	bijlage 76 (Cultuurhistorisch ensemble Schrevenhof)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Berkelaar'	bijlage 77 (Cultuurhistorisch ensemble Berkelaar)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Pey-Dorpstraat'	bijlage 78 (Cultuurhistorisch ensemble Pey-Dorpstraat)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat'	bijlage 79 (Cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat)
'specifieke vorm van waarde - rijksmonument De Valk'	bijlage 95 (Rijksmonument De Valk)

61.2 Bouwregels

61.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag worden gebouwd overeenkomstig onderliggende bestemmingen en rekening houdend met de waarden zoals genoemd in [artikel 61 lid 1.2](#).

61.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument De Valk'

In aanvulling op het bepaalde in [artikel 61 lid 2.1](#) geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument De Valk' dat de bestaande bebouwing niet mag worden gewijzigd.

61.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 61 lid 2.2](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met de waarden zoals genoemd in [artikel 61 lid 1](#);
- b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in overeenstemming met het restauratieplan zoals opgenomen in bijlage 94 (Restauratieplan De Valk).

61.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de vorm en de kwaliteit van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische landschapswaarden;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument De Valk'.

Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

61.4 Afwijken van de bouwregels

61.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 61 lid 2.2](#) voor het wijzigen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument De Valk' indien bebouwing is toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen andere bestemmingen, met in achtneming van het volgende:

- a. behoud, onderhoud en versterken gaat voor vernieuwen en ontwikkelen;
- b. vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden. Dat wil zeggen dat gebouwen uitsluitend onder voorwaarden mogen worden vernieuwd, veranderd en/of vergroot, mits hierbij de situering, de bouwmassa, het materiaal- en kleurgebruik, de (bouw-)hoogte, de goothoogte en de dakhelling niet zodanig worden gewijzigd, en/of dat daardoor het karakter van de bestaande gebouwen blijvend onevenredig wordt aangetast.

61.4.2 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 61 lid 4.1](#) kan alleen worden verleend indien:

- a. blijkt dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in [artikel 61 lid 1](#), niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, maar worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
- b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden (deels) worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

61.4.3 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld [artikel 61 lid 4.1](#) bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

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

61.5.1 Verbod

Het is verboden op of in [artikel 61 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. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diep ploegen van gronden;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- d. het verwijderen van zandwegen;
- e. het aanleggen en/of verharderen van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
- f. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- g. het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden);
- h. het doorbreken, wijzigen en/of verleggen van bestaande wegen, paden en/of andere (infra)structuren;
- i. het toevoegen van natuur-/landschapselementen en/of kunstwerken die de in [artikel 61 lid 1](#) genoemde aanwezige waarden aan het zicht onttrekken of verstoren, of anderszins schade toebrengen.

61.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 61 lid 5.1](#) 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. die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- d. die zijn gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden.

61.5.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 61 lid 5.1](#) kan alleen worden verleend indien:

- a. blijkt, dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in [artikel 61 lid 1](#), niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;

- b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

61.5.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld [artikel 61 lid 5.1](#) bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

61.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

61.6.1 Sloopverbod

Het is verboden op of in [artikel 61 lid 1](#) bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevolle objecten geheel of gedeeltelijk te slopen indien:

- a. het bebouwing betreft van vóór 1940 (op basis van referentiedatabase BAG) en het ingrijpende verbouwingen aan muurwerk of kapconstructies betreft of gehele of substantiële sloop;
- b. het beeldbepalende panden betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

61.6.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 61 lid 6.1](#) bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- d. panden die na 1910 als volledig nieuw en als in de ruimte vrijstaand object zonder gebruikmaking van oudere bouwresten zijn uitgevoerd, zoals markante burgerwoningen uit de jaren twintig en dertig van de 20^e eeuw;
- e. sloopwerkzaamheden, gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
- f. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- g. werkzaamheden in overeenstemming met het restauratieplan zoals opgenomen in bijlage 94 (Restauratieplan De Valk).

61.6.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 61 lid 6.1](#) kan alleen worden verleend indien:

- a. blijkt dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in [artikel 61 lid 1](#), niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, maar worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
- b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

61.6.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld [artikel 61 lid 6.1](#) bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

61.7 Wijzigingsbevoegdheid

61.7.1 Algemeen

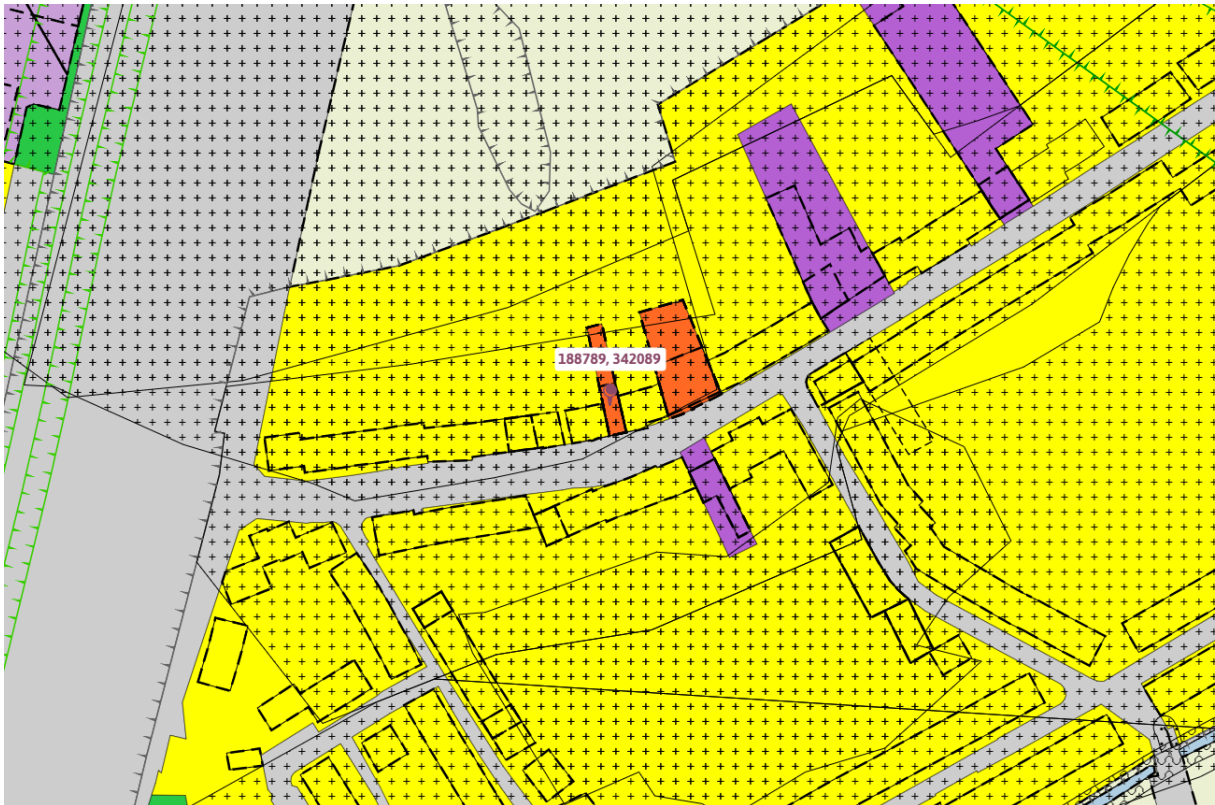
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' toe te kennen indien uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat dit gewenst is gelet op ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

61.7.2 Advies

Alvorens te beslissen over de wijzigingen als bedoeld in [artikel 61 lid 7.1](#) kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

HEIDESTRAAT 31, 6114 AA SUSTEREN



bestemmingsplan - Gemeente Echt-Susteren

vastgesteld 11-12-2024 - vastgesteld

Bestemmingen (3)

Horeca

Waarde - Cultuurhistorie

Waarde - Archeologie 1

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functionaanduidingen (3)

horeca van categorie 1

horeca van categorie 2

horeca van categorie 4

Gebiedsaanduidingen (2)

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

milieuzone - boringsvrije zone roerdalslenk II

Maatvoeringen (3)

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 6

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 10

Maximum bebouwingspercentage (%) (1)

Maximum bebouwingspercentage (%): 100

Artikel 34 Horeca

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca van categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- b. horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
- c. horeca van categorie 3, met dien verstande dat een discotheek niet is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- d. horeca van categorie 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- e. horeca van categorie 2 en 3 op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie 2 en 3 op de begane grond';
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Poort van Echt' zijn de volgende horecavoorzieningen toegestaan:
 1. horeca, categorie 4, waarbij het aantal hotelkamers maximaal 88 bedraagt;
 2. horeca, categorie 2;
 3. de bij horeca, categorie 2 behorende terrassen tot een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 1.150 m²;

4. een speelautomatenhal, tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 1.270 m², uitsluitend op de begane grond;
5. horeca-ondersteunende voorzieningen in de vorm van flexwerk- en vergadervoorzieningen tot een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 1.090 m²;
6. aan de functie onder 1. ondergeschikte sport-, fitness- en wellnessvoorzieningen;
 - a. aan de functies onder 1. t/m 5. ondergeschikte:
 - b. detailhandel;
 - c. dienstverlening;
 - d. kantoren;
- g. een reclamemast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast';
- h. een garage ten behoeve van de stalling van auto's, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- i. een vogelkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vogelkwekerij';
- j. een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras' in de bestaande omvang;
- k. wonen niet zijnde in een bedrijfswoning, uitsluitend op de verdieping en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet is toegestaan;
- l. de ontsluiting van het aangrenzende bouwperceel alsmede het stallen van één voertuig, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 1';
- m. ondergeschikte detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – ondergeschikte detailhandel';
- n. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren';
- o. alsmede voor de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- p. alsmede voor de bescherming van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument',

met de daarbij behorende:

- q. bedrijfswoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- r. tuinen, erven en verhardingen;
- s. wegen en paden;
- t. terrassen;
- u. parkeervoorzieningen.
- v. groenvoorzieningen;
- w. nutsvoorzieningen;
- x. voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
- y. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

34.2 Bouwregels

34.2.1 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 goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – Poort van Echt', waar het aangegeven bouwvlak volledig dient te worden bebouwd;
- c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen maximale hoogten, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – Poort van Echt', waarvoor geldt dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de, middels de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', dan wel middels de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangeduide maximale hoogte;
 2. de bouwhoogte niet minder mag bedragen dan de, middels de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangeduide minimale hoogte.
- d. het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan één, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning mag worden gevestigd;
 2. indien het aantal legaal bestaande woningen meer dan één bedraagt, het aantal legaal bestaande woningen het maximum is;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'garage' een garage worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen volledig worden bebouwd;
 2. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter.

34.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal één per horecavestiging, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is aangegeven en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning mag worden gevestigd;
- b. de bedrijfswoning mag zowel in pandig 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.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende bouwregels:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³	Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	1.000	5

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie 2 en 3 begane grond' gelden de volgende bouwregels:

- a. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer dan 6,00 respectievelijk 11,00 meter bedragen. Voor een inpandige bedrijfswoning bedragen de maximale goot- en bouwhoogte 10 meter;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 900 m³;
- c. de zijgevel wordt tenminste 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft;
- d. voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 70 m²;
 - 2. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,50 respectievelijk 5,50 meter bedragen;
 - 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5,00 meter te bedragen.

34.2.3 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 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.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende bouwregels:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³	Minimale afstand tot de zijgevel in m
Bedrijfsgebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	5
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m ² bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m ² .	Geen beperking	n.v.t.

34.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 40 m² bedragen;
- 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 erf voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van het adres Zuiderpoort 71, 5,00 meter mag bedragen;
- d. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten en antennes bedraagt maximaal 12,00 meter.

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Poort van Echt' gelden de volgende bouwregels:

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.
- b. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, die in de bestemmingsgrens geplaatst mogen worden;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bestemmingsvlak maximaal 150 m², met dien verstande dat de maximale maat per bouwwerk, geen gebouw zijnde maximaal 50 m² bedraagt;
- d. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter bedraagt;
 2. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 10,00 meter bedraagt;
 3. één reclamemast/ informatiezuil, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast', waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25,00 meter bedraagt;
- e. De bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie 2 en 3 op de begane grond' gelden de volgende bouwregels:

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Overkappingen mogen echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m² met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,00 meter, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter mag bedragen;
 2. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen; er mag maximaal 1 vlaggenmast per erf worden gebouwd;
- d. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

34.3 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,
- h. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- i. ter voorkoming van aantasting van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.

34.4 Afwijken van de bouwregels

34.4.1 Uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 34 lid 2.2](#) voor het uitbreiden van de (bedrijfs)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.

34.4.2 Uitbreiden bedrijfswoning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 34 lid 2](#) ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.
- b. De uitbreiding dient zich te beperken tot de begane groundbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
- c. Er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen.
- d. De cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- e. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

34.4.3 Derde bouwlaag op de bedrijfswoning in plaats van een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 34 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.

34.4.4 Vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 34 lid 2](#) ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
- b. Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in [artikel 74 lid 2.2](#).
- c. Natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast.
- d. Deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning.
- e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 1. de milieusituatie;
 2. de verkeersveiligheid;

3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
4. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
5. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.

34.4.5 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 34 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.

34.4.6 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 34 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.

34.4.7 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 34 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.

34.5 Specifieke gebruiksregels

34.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan in de 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.

34.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf in de woning is toegestaan met dien verstande dat:

- a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) 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.

34.5.3 Afhankelijke woonruimte

34.5.3.1 Mantelzorg

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

34.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

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

34.5.3.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

34.5.4 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.

34.5.5 Internetwinkels binnen de woning

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de 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.

34.5.6 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.

34.5.7 Overige gebruiksregels

- a. woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, zijn uitsluitend toegestaan op de verdieping, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'.
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt maximaal één.

34.5.8 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in [artikel 34 lid 1](#) wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. perifere detailhandel;
- b. detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel;
- c. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' of de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Poort van Echt';
- d. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- e. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;
- f. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- g. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- h. inwoning;
- i. zelfstandige kantoren, als ook voor het meer permanente gebruik (langer dan 1 maand aaneengesloten) van flexwerkvoorzieningen door externe bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Poort van Echt';
- j. terreinontsluiting voor gemotoriseerd verkeer anders dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 1'.

34.5.9 Voorwaardelijke verplichting - functierealisatie

Het in gebruik nemen, gebruiken en/of het laten gebruiken van de voor 'Horeca' aangewezen gronden en opstallen conform de bestemming 'Horeca' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Poort van Echt' is alleen toegestaan indien van de benoemde functies in [artikel 34 lid 1](#) sub f onder 1 minimaal 88 kamers en de functie onder e sub 2. (horeca 2 excl. terrassen) voor minimaal 800 m² bruto vloeroppervlakte zijn gerealiseerd.

34.6 Afwijken van de gebruiksregels

34.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 34 lid 5.7](#) 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.

34.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 34 lid 5.5](#) ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de 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.

34.6.3 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 34 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 uitstellen 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.

34.6.4 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 34 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 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.

34.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

34.7.1 Sloopverbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

34.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 34 lid 7.1](#) is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die uit het oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.

34.7.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 34 lid 7.1](#) wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de beeldbepalende waarde van de bebouwing.

34.7.4 Advies

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in [artikel 34 lid 7.1](#) advies in bij de gemeentelijke Monumentencommissie.

34.8 Wijzigingsbevoegdheid

34.8.1 Wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', onder de volgende voorwaarden:

- a. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8'.
- b. 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.
- c. het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
- d. het aantal woningen bedraagt na wijziging maximaal één.
- e. bij wijziging wordt de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht genomen.
- f. de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.
- g. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt [artikel 48 \(Wonen-Stedelijk\)](#) in acht genomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone buitengebied' gelden de volgende wijzigingsregels:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' op de adressen Pepinusbrug 2a en 6a te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Buitengebied', mits:

- a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
- d. de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' in acht wordt genomen;
- e. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- f. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in [artikel 74 lid 2.2](#) ;
- g. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt [artikel 46 \(Wonen - Buitengebied\)](#) in acht genomen.

34.8.2 Wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Bedrijf - Perifere detailhandel'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Perifere detailhandel', onder de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik voor horeca is ter plaatse beëindigd.
- b. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt [artikel 12 \(Bedrijf - Perifere detailhandel\)](#) in acht genomen.

34.8.3 Wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Bedrijventerrein'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie 2 en 3 op de begane grond' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein - De Loop', mits:

- a. het gebruik als wonen de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van omliggende percelen niet onevenredig aantast;
- b. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- c. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt het [artikel 15 \(Bedrijventerrein - De Loop\)](#) in acht genomen, met dien verstande dat op de verbeelding zal worden voorzien in de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';

34.8.4 Wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Poort van Echt'

34.8.4.1 Aantal hotelkamers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Poort van Echt' de bestemming te wijzigen ten behoeve van een uitbreiding van het aantal hotelkamers, indien en voorzover:

- a. dat aangetoond moet zijn dat sprake is van een actuele regionale behoefte aan meer hotelkamers of dat onomstotelijk vaststaat dat elders binnen de gemeente Echt-Susteren hotelkamers planologisch worden gesaneerd.
- b. de binnen a omschreven toevoeging past binnen de maatvoeringseisen als opgenomen in [artikel 34 lid 2](#).

34.8.4.2 Conferentieruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de inrichting en exploitatie van grootschalige conferentieruimten, indien en voorzover:

- a. aangetoond is dat sprake is van een actuele regionale behoefte aan de toe te voegen grootschalige conferentieruimten;
- b. de binnen a omschreven toevoeging past binnen de maatvoeringseisen als opgenomen in [artikel 34 lid 2](#).

34.8.4.3 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming zodanig te wijzigen dat het bouwvlak waarbinnen gebouwen moeten worden opgericht wordt aangepast c.q. van vorm verandert mits:

- a. de uitbreiding van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10% van het bestaande bouwvlak.
- b. de vormverandering een gevolg is van stedenbouwkundig onderbouwde aanpassingen aan het bouwplan;
- c. voldaan wordt aan alle wettelijke milieuaspecten;
- d. de maatvoeringseisen als bedoeld in [artikel 34 lid 2](#) niet worden aangepast, tenzij aangetoond wordt dat de aangepaste maatvoering geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het hoofdgebouw en de ruimtelijke inpassing van het gebouw in de omgeving.

Artikel 56 Waarde - Archeologie 1

56.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' 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.

56.2 Bouwregels

56.2.1 Binnen de dubbelbestemming

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

56.2.2 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 100 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 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 bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

56.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge [artikel 56 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.

56.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in [artikel 56 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 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.

56.3 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 56 lid 2.2](#) of [artikel 56 lid 4.3](#) is 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.

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

56.4.1 Verbod

Het is verboden op de in [artikel 56 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.

56.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het bepaalde in [artikel 56 lid 4.3](#) 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.

56.4.3 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 100 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.

56.4.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge [artikel 56 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.

56.4.5 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in [artikel 56 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.

56.5 Wijzigingsbevoegdheid

56.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door op een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' 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.

Artikel 61 Waarde - Cultuurhistorie

61.1 Bestemmingsomschrijving

61.1.1 Algemeen

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

- a. de instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, een en ander conform bijlage 50 (Cultuurhistorische waardenkaart blad 1) en bijlage 51 (Cultuurhistorische waardenkaart blad 2);
- b. de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden en beeldbepalende schoorsteen, zoals opgenomen in bijlage 57 (Lijst beeldbepalende panden en beeldbepalende schoorsteen), ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

61.1.2 Waarden en karakteristieken

Ter plaatse van de aanduiding:	dienen bij nieuwe ontwikkelingen de karakteristieken en waarde gerespecteerd te worden zoals nader bepaald in:
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Echt'	bijlage 58 (Cultuurhistorisch ensemble Echt)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt'	bijlage 59 (Cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Dieteren'	bijlage 60 (Cultuurhistorisch ensemble Dieteren)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Ophoven'	bijlage 61 (Cultuurhistorisch ensemble Ophoven)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Kokkelert Visserweert Illikhoven'	bijlage 62 (Cultuurhistorisch ensemble Kokkelert Visserweert Illikhoven)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble De Pas en Oevereind'	bijlage 63 (Cultuurhistorisch ensemble De Pas en Oevereind)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Baakhoven'	bijlage 64 (Cultuurhistorisch ensemble Baakhoven)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Aasterberg'	bijlage 65 (Cultuurhistorisch ensemble Aasterberg)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Gebroek-Horst'	bijlage 66 (Cultuurhistorisch ensemble Gebroek-Horst)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Lilbosch'	bijlage 67 (Cultuurhistorisch ensemble Lilbosch)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Marissen-'t Leen'	bijlage 68 (Cultuurhistorisch ensemble Marissen-'t Leen)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Diergaarde-Bollenberg'	bijlage 69 (Cultuurhistorisch ensemble Diergaarde-Bollenberg)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Spaanshuisken'	bijlage 70 (Cultuurhistorisch ensemble Spaanshuisken)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Oud-Roosteren'	bijlage 71 (Cultuurhistorisch ensemble Oud-Roosteren)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Susteren'	bijlage 72 (Cultuurhistorisch ensemble Susteren)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Feurth'	bijlage 73 (Cultuurhistorisch ensemble Feurth)

'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Mariaveld Stationsstraat'	bijlage 74 (Cultuurhistorisch ensemble Mariaveld Stationsstraat)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Oude Rijksweg-Noord'	bijlage 75 (Cultuurhistorisch ensemble Oude Rijksweg-Noord)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Schrevenhof'	bijlage 76 (Cultuurhistorisch ensemble Schrevenhof)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Berkelaar'	bijlage 77 (Cultuurhistorisch ensemble Berkelaar)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Pey-Dorpstraat'	bijlage 78 (Cultuurhistorisch ensemble Pey-Dorpstraat)
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat'	bijlage 79 (Cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat)
'specifieke vorm van waarde - rijksmonument De Valk'	bijlage 95 (Rijksmonument De Valk)

61.2 Bouwregels

61.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag worden gebouwd overeenkomstig onderliggende bestemmingen en rekening houdend met de waarden zoals genoemd in [artikel 61 lid 1.2](#).

61.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument De Valk'

In aanvulling op het bepaalde in [artikel 61 lid 2.1](#) geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument De Valk' dat de bestaande bebouwing niet mag worden gewijzigd.

61.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 61 lid 2.2](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met de waarden zoals genoemd in [artikel 61 lid 1](#);
- b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in overeenstemming met het restauratieplan zoals opgenomen in bijlage 94 (Restauratieplan De Valk).

61.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de vorm en de kwaliteit van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische landschapswaarden;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument De Valk'.

Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

61.4 Afwijken van de bouwregels

61.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 61 lid 2.2](#) voor het wijzigen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument De Valk' indien bebouwing is toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen andere bestemmingen, met in achtneming van het volgende:

- a. behoud, onderhoud en versterken gaat voor vernieuwen en ontwikkelen;
- b. vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden. Dat wil zeggen dat gebouwen uitsluitend onder voorwaarden mogen worden vernieuwd, veranderd en/of vergroot, mits hierbij de situering, de bouwmassa, het materiaal- en kleurgebruik, de (bouw-)hoogte, de goothoogte en de dakhelling niet zodanig worden gewijzigd, en/of dat daardoor het karakter van de bestaande gebouwen blijvend onevenredig wordt aangetast.

61.4.2 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 61 lid 4.1](#) kan alleen worden verleend indien:

- a. blijkt dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in [artikel 61 lid 1](#), niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, maar worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
- b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden (deels) worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

61.4.3 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld [artikel 61 lid 4.1](#) bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

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

61.5.1 Verbod

Het is verboden op of in [artikel 61 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. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of dieploegen van gronden;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- d. het verwijderen van zandwegen;
- e. het aanleggen en/of verharderen van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
- f. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- g. het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden);
- h. het doorbreken, wijzigen en/of verleggen van bestaande wegen, paden en/of andere (infra)structuren;
- i. het toevoegen van natuur-/landschapselementen en/of kunstwerken die de in [artikel 61 lid 1](#) genoemde aanwezige waarden aan het zicht onttrekken of verstoren, of anderszins schade toebrengen.

61.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 61 lid 5.1](#) 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. die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- d. die zijn gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden.

61.5.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 61 lid 5.1](#) kan alleen worden verleend indien:

- a. blijkt, dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in [artikel 61 lid 1](#), niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;

- b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

61.5.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld [artikel 61 lid 5.1](#) bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

61.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

61.6.1 Sloopverbod

Het is verboden op of in [artikel 61 lid 1](#) bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevolle objecten geheel of gedeeltelijk te slopen indien:

- a. het bebouwing betreft van vóór 1940 (op basis van referentiedatabase BAG) en het ingrijpende verbouwingen aan muurwerk of kapconstructies betreft of gehele of substantiële sloop;
- b. het beeldbepalende panden betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

61.6.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 61 lid 6.1](#) bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- d. panden die na 1910 als volledig nieuw en als in de ruimte vrijstaand object zonder gebruikmaking van oudere bouwresten zijn uitgevoerd, zoals markante burgerwoningen uit de jaren twintig en dertig van de 20^e eeuw;
- e. sloopwerkzaamheden, gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
- f. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- g. werkzaamheden in overeenstemming met het restauratieplan zoals opgenomen in bijlage 94 (Restauratieplan De Valk).

61.6.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 61 lid 6.1](#) kan alleen worden verleend indien:

- a. blijkt dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in [artikel 61 lid 1](#), niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, maar worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
- b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

61.6.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld [artikel 61 lid 6.1](#) bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

61.7 Wijzigingsbevoegdheid

61.7.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' toe te kennen indien uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat dit gewenst is gelet op ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

61.7.2 Advies

Alvorens te beslissen over de wijzigingen als bedoeld in [artikel 61 lid 7.1](#) kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.



maastreek makelaars

Leest u dit nog even....

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed, waarbij de beschikbare informatie en de tekeningen de huidige situatie zo goed mogelijk weergeven.

(De maten kunnen afwijkend zijn en gelden slechts als indicatie).

Bezichtigingen van dit object kunnen uitsluitend plaatsvinden nadat een afspraak is gemaakt via ons kantoor.

Natuurlijk stellen wij het zeer op prijs indien u na de bezichtiging uw bevindingen, ook als u géén verdere belangstelling voor het pand hebt, telefonisch aan ons door zou willen geven, zodat wij de verkoper/verhuurder hierover kunnen informeren.

Wij zijn graag bereid een gratis waardebepaling van uw eigen pand te verrichten en alle vragen die u heeft betreffende de eventuele koop of huur van het nieuwe dan wel de verkoop of verhuur van uw huidige pand te beantwoorden.

Tot slot...

Maastreek Makelaardij is in Midden-Limburg al meer dan 20 jaar uw deskundige en ervaren adviseur op het gebied van particulier- en bedrijfsmatig vastgoed, zowel in de verkoop- als verhuursector. Ons kantoor is aangesloten bij de branchevereniging VBO en daarnaast geregistreerd bij de SCVM. De SCVM (Stichting Certificering Van Makelaar) registreert vakbekwame, gecertificeerde makelaars. De SCVM borgt de kwaliteit en integriteit van makelaars in één register. Door het volgen van permanente educatie houden wij onze vakkennis nauwkeurig op peil.

Als registertaxateur verzorgen wij door het NWWI gevalideerde taxatierapporten, benodigd voor onder meer een hypotheekaanvraag, aan- of verkoop en geaccepteerd door alle geldverstrekkers, notarissen, advocaten en de belastingdienst. Maastreek Makelaardij is aangesloten en ingeschreven bij het taxatieregister van de NRVT (vakgroep Wonen en Bedrijfsmatig onroerend goed).

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maastreek makelaars

De verkoper(s)/verhuurder(s) van dit object kozen niet voor niets voor Maastreek Makelaardij!
Onze makelaars willen ook graag ú van een betrouwbaar en kundig advies voorzien, in het geval u overweegt uw huidige woning of bedrijfspand te verkopen of te verhuren.

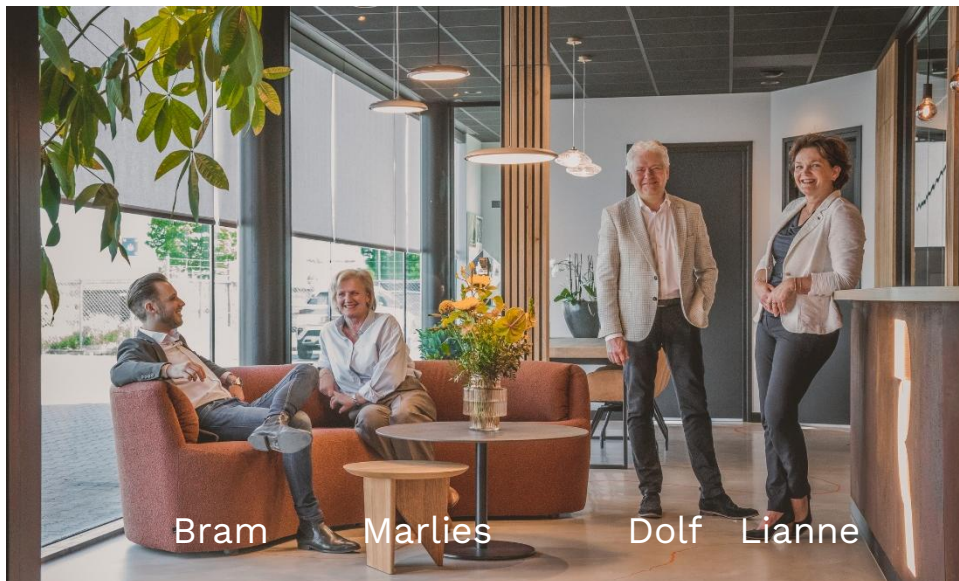
Neem gerust contact op voor een vrijblijvend én gratis advies of waardebepaling van uw vastgoed.

Heeft u nog vragen?

Neem dan gerust vrijblijvend contact met ons op!

Wij zijn bereikbaar via **0475-48 65 65** of info@maastreek.nl

Met vriendelijke groet,



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

