

TAM-omgevingsplan Citykamp Valkenburg

NL.IMRO.0994.2025TAMOP001-ON01

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie	15
Artikel 4 Wonen	20
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4	25
Artikel 6 Waarde - Archeologie 5	27
Artikel 7 Waarde - Archeologie 6	29
Artikel 8 Waarde - Ecologie	30
Artikel 9 Waarde - Landschapselement	31
Hoofdstuk 3 Algemene regels	33
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 11 Algemene bouwregels	34
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	34
Artikel 13 algemene aanduidingsregels	36
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	38
Artikel 16 Algemene procedureregels	39
Artikel 17 overige regels	40
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	41
Artikel 18 Overgangsrecht	41
Artikel 19 Slotregel	42

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het TAM-omgevingsplan Citykamp Valkenburg, met identificatienummer NL.IMRO.0994.2025TAMOP001-ON01 van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

1.2 omgevingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld (m.a.w. eisen gelden) ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten, detailhandel en/of prostitutie.

1.6 aan huis gebonden bedrijf

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.7 achtererfgebied

erf achter lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 afvalstof

alle stoffen, preparaten of producten die behoren tot de categorieën die zijn genoemd in bijlage I bij richtlijn nr. 2006/12/EG van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2006 betreffende afvalstoffen, waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Wet milieubeheer.

1.9 agrarisch

het bedrijfsmatig telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.10 agrarisch hobbymatig gebruik

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van landbouwdieren ondergeschikt aan de onderliggende bestemming en waarbij geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten.

1.11 ambacht(elijk)

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de verwachte of bekende aanwezigheid van overblijfselen van menselijke aanwezigheid activiteiten uit het verleden.

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel of bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.15 bed & breakfast

bed & breakfast is een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch recreatieve activiteit aan maximaal 6 personen, die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. Onder bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachtingen, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.16 bedrijfswoning

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.17 beleidnota parkeernormen 2012

het parkeerbeleid van de gemeente Valkenburg aan de Geul zoals bepaald in de 'Beleidsnota parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012' (vastgesteld dd. 26 maart 2012) of diens rechtsopvolger.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

1.21 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat uit niet meer dan één bouwlaag bestaat.

1.22 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 buitenopslag

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke.

1.29 coffeeshop

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of voor gebruik elders.

1.30 cultuurhistorische waarde

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

1.31 dagrecreatie

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden, zoals een wandelbos, wandelpark, strandbad, vis- en zwembijvers, speel- en ligweide, speelterrein, kinderspeelplaats, dierenpark, volkstuinen, pretpark, themapark.

1.32 dubbelbestemming

bestemming waarmee cultuurhistorische, archeologische en geomorfologische waarden worden beschermd die niet of in onvoldoende mate met de onderliggende bestemming kunnen worden gewaarborgd.

1.33 ecologie

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

1.34 (eet)café

een horecabedrijf, waarin alcoholvrije en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse, al of niet in combinatie met het bereiden en verstrekken van maaltijden; de nadruk ligt echter op het verstrekken van dranken.

1.35 evenement

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.36 gebouw

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

1.37 groenvoorzieningen

het geheel van aanplant in een gebied, dan wel het aanbrengen of voorzien van groen, waaronder mede begrepen tuinen, gazons, laanbeplanting, wegbermen, bomen, struiken, parken, bosschages.

1.38 hoofdfunctie een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.39 hoofdgebouw

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

1.40 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.41 horeca(bedrijf)

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van recreatief nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodaties. Hieronder wordt niet verstaan een discotheek/dancing, coffeeshop, automaten-/speelhal resp. seks- en/of pornobedrijf.

1.42 horeca ondergeschikt aan hoofdbestemming

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

1.43 horeca van categorie 1

een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt.

1.44 horeca van categorie 2

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd. Daaronder worden begrepen: cafetaria / snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, ijssalon / -winkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurants.

1.45 horeca van categorie 3

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot

dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

1.46 inrichting

een bedrijf dat op basis van de Wet milieubeheer vergunningsplichtig dan wel meldingsplichtig is.

1.47 jaarrond gebruik

Mobiele chalets en kampeerhuisjes die het hele jaar gebruikt kunnen worden voor recreatief nachtverblijf.

1.48 kampeerhuisje

Een duurzaam met de grond verenigd bouwwerk met een maximale gebruiksoppervlakte van 30 m², dat bestemd is voor recreatief nachtverblijf, bestaat uit een overwegend houten constructie en dat niet als kampeermiddel aangemerkt kan worden.

1.49 kampeermiddel

Een eenvoudig onderkomen bestemd voor recreatief nachtverblijf, zoals bijvoorbeeld een tent, vlondertent, tentwagen, kampeerauto, toer- of stacaravan, vouwwagen, camper, huifkar of roulotte, dat gemakkelijk verplaatsbaar is en een maximale gebruiksoppervlakte heeft van 30 m².

1.50 kampeerterrein

terrein of plaats waarop gelegenheid wordt gegeven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf met daarbij behorende voorzieningen.

1.51 kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg

het kenmerkende reliëf, de historische landschapsstructuur en de daarin aanwezige cultuurhistorische landschapselementen, de afwisseling open-besloten en het groene karakter inclusief aanwezige natuurlijke waarden, zoals vermeld in Hoofdstuk 4, paragraaf 5 van de Omgevingsverordening Limburg.

1.52 landbouw(huis)dier

dieren die in het kader van de uitoefening van een landbouwbedrijf worden gehouden in verband met de productie van bijvoorbeeld melk, vlees, wol, veren of eieren of die gehouden worden in verband met bijvoorbeeld het berijden van dieren.

1.53 landschappelijke waarde

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

1.54 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.55 mestopslagplaats

een constructie van beton, hout of staal, dan wel een aarden put bekleed met folie of beton, dan wel een gemetselde constructie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven en wordt omgeven door een grondwal voor de opslag van drijfmest. Onder een mestopslagplaats wordt niet begrepen een mestkelder, zijnde een volledige bak, die is gecombineerd met een gebouw.

1.56 milieuzonering

het in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

1.57 mobiele chalet

een demontabel bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel of stacaravan, bedoeld voor kortdurend recreatief nachtverblijf, zonder gebouwde fundering, dat binnen 24 uur te verplaatsen is.

1.58 natuurlijke waarde

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

1.59 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.60 ondergeschikte functie

een functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie, maar indien dat in de bestemmingsomschrijving niet expliciet is aangegeven aan die functie niet ten dienste hoeft te staan c.q. daar functioneel mee verbonden hoeft te zijn.

1.61 onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.62 ondersteunende horeca

horeca die een functionele relatie heeft met de in de doeleindenomschrijving genoemde hoofdfunctie.

1.63 openbare ruimte

rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met inbegrip van de daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.64 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.65 pand

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

1.66 parkeervoorzieningen

elk al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:

- openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar toegankelijk zijn; particuliere
- parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein.

1.67 perceelgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.68 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding daaronder begrepen straatprostitutie.

1.69 recreatie

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.70 recreatie-inrichting

overdekte accommodatie waar de gelegenheid bestaat tot de beoefening van sport en/of spel dan wel tot recreatie. Hieronder vallen een dansschool, fitnesscentrum, sportschool, sauna en hiermee vergelijkbare functies. Een seksinrichting en/of pornobedrijf valt hier in ieder geval niet onder. Horecadoeleinden zijn alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteiten en alleen dan als dit verband houdt met de toegestane en daadwerkelijke uitgeoefende functie.

1.71 recreatief medegebruik

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor

sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.72 recreatieve doeleinden doeleinden ten behoeve van

intensieve en extensieve (openlucht)recreatie.

1.73 recreatieverblijf

een mobiele chalet, kampeershuisje of kampeermiddel dat dient als recreatief verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.74 schuilgelegenheid

een bouwwerk dat aan dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij de dieren vrij in en uit kunnen lopen.

1.75 slaapplekken

een voor één persoon bestemde slaapvoorziening binnen een recreatieverblijf, kampeermiddel of andere verblijfsaccommodatie.

1.76 sportvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de beoefening van sport, zoals een fitnesscentrum, sportschool, squashcentrum, wielervedbaan, binnenzwembad en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, dit met uitzondering van een autocircuit, buitenzwembad, drafbaan, golfbaan, kartbaan, kunstijsbaan, manege, motorcrossterrein, pitch & putt, skeelerbaan, skibaan, stadion, tennisbaan.

1.77 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.78 stiltegebied

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

1.79 structuurvisie

een in het kader van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld ruimtelijk plan voor een deel of het gehele grondgebied van het Rijk, provincie of gemeente.

1.80 terras een plek van een horecagelegenheid waar men

buiten kan zitten.

1.81 toeristische plaats gronden op een kampeerterrein

bestemd voor één kampeermiddel.

1.82 trekkershut

Als bouwwerk aan te merken recreatief onderkomen, ingericht voor korte verblijven, uitgerust met eenvoudige voorzieningen.

1.83 verblijfsrecreatie

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat.

1.84 vestiging

zelfstandig opererend bedrijf c.q. inrichting.

1.85 Via Belgica

Via Belgica betreft het provinciaal archeologische aandachtsgebied dat is toegekend aan de weg die Keulen via Heerlen en Maastricht in de Romeinse tijd met Boulogne-sur-Mer aan de Kanaalkust verbond. Langs deze weg zijn allerlei archeologische vindplaatsen aanwezig.

1.86 voorgevel

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van een weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van een gebouw vormt.

1.87 voorgevelrooilijn

(denkbeeldige) lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is (zijn) doorgetrokken naar de zijdelingse perceelsgrenzen aan de zijde van de weg(en) grenzende perceelsgren(s)zen.

1.88 vrije kampeerplaats

een kampeerplaats bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel, niet zijnde een stacaravan, mobiele chalet of kampeershuisje, ten behoeve van kortdurend recreatief nachtverblijf.

1.89 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

1.90 vrijstaand bijgebouw

een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

1.91 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc..

1.92 waterwingebied/grondwaterbeschermingsgebied

gebied dienende ter bescherming van het grondwater tegen bacteriologische en chemische verontreinigingen ten behoeve van de winning van grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening.

1.93 woning/wooneenheid

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.94 woningsplitsing

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één afzonderlijk huishouden.

1.95 woonwagen

een voor bewoning bestemde gebouw die is geplaatst op een standplaats en die in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Gebouwen en bouwwerken

De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

De breedte van een gebouw: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

De bruto vloeroppervlakte van een woning:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren van een woning, gemeten op vloerniveau.

De dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

De gebruiksoppervlakte van een bouwwerk:

het verschil tussen de oppervlakte gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen en de totale oppervlakte van:

- delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.; een liftschaft;
- een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²; een dragende binnenwand; met dien verstande dat:
- een gestapelde woning een gebruiksoppervlakte heeft van minimaal 100 m², waarbij de gebruiksoppervlakte van de gezamenlijke ruimten niet worden meegerekend en de gebruiksoppervlakte van ruimte die niet direct grenzen aan de gestapelde woning (zoals een berging) voor maximaal 15 m² worden meegerekend;

De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

De vloeroppervlakte van vakantieappartementen:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor de toegestane activiteiten.

Het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, stoeptreden, balkons, dorpels, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

2.3 Meetpunt

- a. Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze regels in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
 1. afstanden loodrecht,
 2. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
 3. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 2.3, sub a onder 2 wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie op de navolgende wijze;

Type	Aantallen 2023	Aantallen 2024 / 2025	Aantallen vanaf 2026
Mobiele chalets		18	18
Kampeershuisjes	38	38	60
Kampeerwagens	10	10	10
Huurtenten	20	20	20
Trekkershutten	12	12	12
Vrije kampeerplaatsen	345	298	261
Totaal	425	396	381

- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 sub a mogen de trekkershutten vervangen worden door kampeershuisjes, waarbij het aantal kampeershuisjes mag toenemen met het aantal trekkershutten dat vervangen wordt.
- c. maximaal 25% van het totaal aantal toegelaten recreatieverblijven mag jaarrond gebruikt worden;
- d. maximaal 1525 slaapplekken;
- e. een milieuzone ter bescherming van de nabijgelegen burgerwoning ter plaatse van de aanduiding
'milieuzone - geluidsgevoelige functie';
- f. een zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- g. maximaal één bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- h. een niet verplaatsbare foodtruck uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - foodtruck'
- i. een receptiegebouw met bijbehorende horecavoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding
'specifieke vorm van recreatie - receptie';
- j. een recreatiezaal en vergaderruimte ten behoeve van campinggasten en personeel met bijbehorende horecavoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-bijeenkomstzaal';
- k. ondergeschikte horeca inclusief daarbij behorend terras uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen
'horeca tot en met categorie 2' en 'horeca tot en met categorie 3';
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing van recreatieverblijven, bijbehorende infrastructuur en voorzieningen. De landschappelijke inpassing dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in Bijlage 1 Landschapsplan bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.4.

met daaraan ondergeschikt:

1. aan huis gebonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.2;
2. mantelzorg, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.3;
3. groenvoorzieningen;
4. parkeervoorzieningen;
5. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. recreatieverblijven en (andere) gebouwen ten behoeve van het in artikel 3.1 toegestane gebruik;
- b. maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen;
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Regels recreatieverblijven

Voor het plaatsen en bouwen van recreatieverblijven gelden de volgende regels:

- a. recreatieverblijven mogen buiten het bouwvlak geplaatst / gebouwd worden
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - chalets' mogen maximaal 18 mobiele chalets worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte maximaal 3,80 meter mag bedragen;
 - 2. de oppervlakte, exclusief het aangebouwde terras, maximaal 40 m² mag bedragen;
 - 3. de oppervlakte van het aangebouwde terras maximaal 18 m² mag bedragen;
- c. Kampeerhuisjes en kampeermiddelen mogen vrij geplaatst / gebouwd worden, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte maximaal 3,80 meter mag bedragen;
 - 2. de oppervlakte, exclusief het aangebouwde terras, maximaal 30 m² mag bedragen;
 - 3. de oppervlakte van het aangebouwde terras maximaal 13 m² mag bedragen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie' geen kampeerhuisjes en kampeermiddelen mogen worden geplaatst / gebouwd.

3.2.3 Regels gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van gebouwen (geen recreatieverblijven), bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden uitsluitend in het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 12,00 meter bedragen;
- d. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 7,00 meter bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - foodtruck' mag een permanente foodtruck met bijbehorend terras worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
 - 2. de oppervlakte, exclusief het aangebouwde terras, maximaal 15 m² mag bedragen;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' mag een zwembad met overkapping gerealiseerd worden;
- g. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd, waarvan de hoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van palen, masten en verlichting maximaal 8,00 meter mag bedragen;
 - 2. de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 meter mag bedragen;

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

- d. waarbij de regels zoals deze gesteld zijn in het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals deze gelden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit omgevingsplan, in acht dienen te worden genomen.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten anders dan genoemd in artikel 3.1;
- c. detailhandel en groothandel;
- d. horeca, anders dan ondergeschikt en voortvloeiend uit het toegestane gebruik;
- e. dagrecreatie, anders dan ondergeschikt en voortvloeiend uit het toegestane gebruik;
- f. wonen, met uitzondering van het toegestane wonen als bedoeld in artikel 3.1;
- g. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt de opslag van explosie- en/of brandgevaarlijke goederen en stoffen;
- h. parkeerplaats en speelplaats ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie'.

3.4.2 Aan huis gebonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis gebonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal mag 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

3.4.3 Mantelzorg

Mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw of in de woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik beperkt blijft tot de in artikel 3.2 genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en de woning;
- c. de belangen van rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van het recreatieterrein conform de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in lid 3.1 onder I. conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 Landschapsplan bij deze regels, binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit omgevingsplan is uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied' zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. aan huis gebonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.2;
2. mantelzorg, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.3;
3. agrarisch hobbymatig gebruik;
4. opslag van vaste mest ten behoeve van agrarisch hobbymatig gebruik tot maximaal 10 m³;
5. groenvoorzieningen;
6. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater;
7. parkeren ten dienste van de woonfunctie;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied': Op

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

- a. woningen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. opslagplaatsen van vaste mest ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik;
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen zowel woningen, opslagplaatsen van vaste mest als bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
- c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangeduide aantal woningen/wooneenheden toegestaan is;
- d. de voorgevels van de woning worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- e. de goothoogte mag maximaal 7,00 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 12,00 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt;
- g. gebouwen worden met een kap van maximaal 60 ° afgedekt;

h. de oppervlakte van opslagplaatsen van vaste mest mag maximaal 10 m³ bedragen.

4.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden bijgebouwen gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en open overkappingen buiten het bouwvlak mag maximaal 70 m² bedragen per aanwezig hoofdgebouw;
- c. bijgebouwen worden met een kap van maximaal 45° afgedekt;
- d. de goothoogte mag maximaal 3,00 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 6,00 meter bedragen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt.

4.2.4 Overige regels

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

- a. buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrans maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrans maximaal 2,00 meter mag bedragen;
 - 2. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

4.3.2 Toepassingscriteria

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

De in artikel 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;

- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van paardenbakken

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 ten behoeve van het bouwen van paardenbakken, met dien verstande dat:

- a. het bouwperceel van de woning of het gedeelte van het bouwperceel dat is toe te rekenen aan de woning een oppervlakte heeft van tenminste 5.000 m²;
- b. het gebruik van de paardenbak uitsluitend voortkomt uit het hobbymatig houden van paarden;
- c. er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaan;
- d. aangrenzende landschappelijk, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de paardenbak geconcentreerd bij bestaande bebouwing wordt gesitueerd en landschappelijk wordt ingepast,
- f. met dien verstande dat:
- g. per woning ten hoogste 1 paardenbak mag worden aangelegd;
- h. de paardenbak wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn, binnen 100 meter vanaf de weg;
- i. de afmetingen van een paardenbak niet meer mogen bedragen dan 40 meter bij 20 meter;
- j. de hoogte van bouwwerken, waaronder omheiningen en springtoestellen, ten hoogste 1,50 meter mag bedragen;
- k. lichtmasten niet mogen worden opgericht;
- l. drainage tot ten hoogste 0,30 meter onder peil mag worden aangelegd.
- m. rekening moet worden gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

4.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van woningsplitsing

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Buitengebied':

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 ten behoeve van splitsing van woningen, met dien verstande dat:

- a. woningsplitsing slechts mogelijk is indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing;
- b. woningsplitsing is slechts mogelijk binnen een bestaand hoofdgebouw met een bestaande woonfunctie;
- c. er mag na splitsing maximaal één extra woning ontstaan;
- d. de woningen na splitsing elk afzonderlijk een inhoud hebben van minimaal 350 m³;
- e. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- f. een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is;
- g. de woningsplitsing vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar is;
- h. de woningsplitsing vanuit het oogpunt van (regionale) volkshuisvesting aanvaardbaar is;
- i. rekening moet worden gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. een aan huis gebonden beroep of bedrijf, met uitzondering van aan huis gebonden beroepen toegelaten krachtens artikel 4.5.2;
- c. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning en kamerbewoning, met uitzondering van mantelzorg toegelaten krachtens artikel 4.5.3;
- d. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- e. (ijs)verkoop langs de weg;
- f. terras.

4.5.2 Aan huis gebonden beroepen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied': Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis gebonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal mag 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

4.5.3 Mantelzorg

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

Mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw of in de woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik beperkt blijft tot de in artikel 4.2 genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen;
- c. de belangen van rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 sub b ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. dit gebruik een vloeroppervlakte van maximaal 50 m² beslaat;

- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- d. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
- e. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
- g. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- h. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een hoge trefkans.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4' voor meer dan 0,5 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 500 m² aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor de 'Waarde - Archeologie 4' voor meer dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 500 m² aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

5.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 5.2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zijnde:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, dan wel;
- b. het doen van een opgraving, dan wel;
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 met betrekking tot het laten uitvoeren van een inventariserend onderzoek en het overhandigen van een rapport over de waarde van het terrein, indien een onafhankelijke deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,5 meter;
- b. het buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,3 meter;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- h. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- i. het onder het maaiveld slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning;
- j. het verlagen van het waterpeil.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,5 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,3 meter onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 500 m² bedraagt;
- d. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het omgevingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- e. welke ten tijde van het in werking treden van het omgevingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- f. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- g. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- h. op gronden die door het college van Burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven.

5.4.3 Voorwaarden

De in artikel 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
dan wel;
- b. voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel algemene bouwregels, waarbij wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgraving;
 - 3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een middelhoge trefkans en zones met een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 5' voor meer dan 0,5 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1000 m² aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor de 'Waarde - Archeologie 5' voor meer dan 0,4 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1000 m² aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

6.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het onder artikel 52 lid 2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zijnde:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; dan wel
- b. het doen van een opgraving; dan wel
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 met betrekking tot het laten uitvoeren van een inventariserend onderzoek en het overhandigen van een rapport over de waarde van het terrein, indien een onafhankelijke deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,5 meter;
- b. het buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,4 meter;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- h. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- i. het onder het maaiveld slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning;
- j. het verlagen van het waterpeil.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,5 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,4 meter onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 1000 m² bedraagt;
- d. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het omgevingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- e. welke ten tijde van het in werking treden van het omgevingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- f. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- g. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- h. op gronden die door het college van Burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven.

6.4.3 Voorwaarden

De in artikel 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
dan wel;
- b. voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel algemene bouwregels, waarbij wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgraving;
 - 3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 6' zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het plangebied groter is dan 25.000 m² aan Burgemeester en wethouders een rapport (quickscan of bureauonderzoek) te worden overlegd met betrekking tot de risico's voor het bodemarchief;
- b. Indien uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied risico's zijn voor het bodemarchief, kan alsnog een rapport worden verlangd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

7.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 7.2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zijnde:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; dan wel
- b. het doen van een opgraving; dan wel
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 met betrekking tot het laten uitvoeren van een quickscan/bureauonderzoek dan wel inventariserend onderzoek en het overhandigen van een rapport over de waarde van het terrein, indien een onafhankelijke deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 6', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- b. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;

- d. het aanbrengen van ondergrondse leidingen
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- f. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- g. het onder het maaiveld slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning;
- h. het verlagen van het waterpeil.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 7.4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. waarbij de oppervlakte van het plangebied minder dan 25.000 m² bedraagt;
- b. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het omgevingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het in werking treden van het omgevingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- d. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- e. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- f. op gronden die door het college van Burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven.

7.4.3 Voorwaarden

De in artikel 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. aan Burgemeester en Wethouders een rapport (quickscan of bureauonderzoek) wordt overlegd met betrekking tot de risico's voor het bodemarchief.
- b. Indien uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied risico's zijn voor het bodemarchief, kan alsnog een rapport worden verlangd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;
- c. Indien uit het onder b genoemde onderzoek blijkt de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een aanlegvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de vergunning voorschriften verbinden, zijnde:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgraving;
- d. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 8 Waarde - Ecologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische waarden.

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

8.2.1 Verbod

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het bebossen van gronden ten behoeve van houtproductie;
- d. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen;
- e. het aanleggen van voorzieningen voor de opvang van hemelwater en de afvoer van hemelwater vanaf een dergelijke voorziening.

8.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.2.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden ingevolge de Boswet;
- e. werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

8.2.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.2.1 zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
- b. voor zover de werken of werkzaamheden de ecologie van de aanwezige natuurwaarden en/of soorten niet aantasten.

Artikel 9 Waarde - Landschapselement

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschapselement' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond, welke zijn opgenomen in bijlage 1 bij de regels.

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

9.2.1 Verbod

Het is verboden op of in de 'Waarde - Landschapselement' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien, slopen, dempen, egaliseren van kleine landschapselementen, dan wel het verrichten van werkzaamheden, die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning van kleine landschapselementen tot gevolg hebben;
- b. het verwijderen of afgraven van steilranden of het verrichten van andere grondwerkzaamheden die een aantasting hiervan inhouden of kunnen inhouden.

9.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9.2.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden ingevolge de Boswet;
- e. werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

9.2.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.2.1 zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 58 lid 1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Het bevoegd gezag kan aan de vergunning voorwaarden stellen ter compensatie;
- b. voor zover, in het geval de werken of werkzaamheden betrekking hebben op kleine landschapselementen, zoals aangeduid, ten hoogste 20% van elk op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan bestaand klein landschapselement wordt geveld/gerooid/verwijderd/gekapt;
- c. voor zover, in het geval de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van waterlopen en of poelen, de op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan bestaande waterlopen en poelen worden gehandhaafd;
- d. voor zover de werken of werkzaamheden de ecologie van de aanwezige natuurwaarden niet aantasten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Ruimte tussen bouwwerken

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

- a. de zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 1. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
 2. niet toegankelijk zijn.

Bebouwing van ondergeschikte aard op het erf of op het aangrenzende erf wordt hierbij buiten beschouwing gelaten;

- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde onder a., indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

11.2 Parkeervoorzieningen

De omgevingsvergunning voor het bouwen en uitbreiden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en voldaan wordt aan de desbetreffende parkeernorm zoals deze is opgenomen in de 'beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012) of diens rechtsopvolger.

Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is zoals bedoeld onder a.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Verboden gebruik van gronden

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit omgevingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

12.2 Parkeernormen

12.2.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012) of diens rechtsopvolger.

12.2.2 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012) of diens rechtsopvolger.

12.2.3 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen omtrent parkeren mits voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn gesteld in de 'beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012) of diens rechtsopvolger.

12.3 Gebruiksverbod

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit omgevingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

12.4 Strijdig gebruik

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone -buitengebied':

- a. Onder gebruiken in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
 1. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
 2. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
 3. straatprostitutie;
 4. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
 5. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.
- b. Tot een strijdig gebruik met de in artikel 4 gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in de 'Beleidsnota Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012'.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 lid 1 als strikte toepassing van het regels leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13 algemene aanduidingsregels

13.1 luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht' is gelegen het gebied, waarop in artikel 5.23 van de Wet luchtvaart van toepassing is en waar een VDF-station is opgesteld. Vanaf de straal van 3.000 meter geldt een vaste toetsingshoogte vanaf 163.26 meter t.o.v. NAP tot een straal van 10.000 m gemeten vanaf de basis van de antenne. Deze vaste toetsingshoogte van 165.26 meter is enkel van toepassing op windturbines. Ingeval de beoogde maximale hoogte van een windturbine het toetsingsvlak van de communicatie-, navigatie- of surveillanceapparatuur van

Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) doorsnijdt dient advies te worden ingewonnen bij LVNL (of diens rechtsopvolger) over het effect hiervan op de goede werking van betreffende apparatuur.

13.2 luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS' is gelegen het gebied, waarop in artikel 5.23 van de Wet luchtvaart van toepassing is en waar een VOR/DME MAS-station is opgesteld. Vanaf de straal van 3.000 meter geldt een vaste toetsingshoogte vanaf 128.66 meter t.o.v. NAP tot een straal van 15.000 m gemeten vanaf de basis van de antenne. Deze vaste toetsingshoogte van 128.66 meter is enkel van toepassing op windturbines. Ingeval de beoogde maximale hoogte van een windturbine het toetsingsvlak van de communicatie-, navigatie- of surveillanceapparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) doorsnijdt dient advies te worden ingewonnen bij LVNL (of diens rechtsopvolger) over het effect hiervan op de goede werking van betreffende apparatuur.

13.3 milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

13.3.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

13.4 overige zone - via belgica

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - via belgica' geldt bij bodemverstoringen een ondergrens van 10.000 m² voor het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek. Via Belgica betreft het provinciaal archeologische aandachtsgebied dat is toegekend aan de weg die Keulen in de Romeinse tijd via Heerlen en Maastricht met Boulogne-sur-mer aan de Kanaalkust verbond. Langs deze weg zijn allerlei archeologische vindplaatsen aanwezig.

13.5 vrijwaringszone - weg

13.5.1 Bouwverbod

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

13.5.2 Afwijken bouwverbod

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 13.5.1, met dien verstande dat:

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- b. een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden tot de as van de dichtst bij gelegen rijbaan waartoe ook de toe- en afrit behoort;
- c. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- d. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- e. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone -buitengebied':

Burgemeester en wethouders kunnen, behoudens voorzover reeds op grond van enige andere bepaling in dit plan bij omgevingsvergunning is afgeweken, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ongeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bebouwingsgrens respectievelijk de voorgevelrooilijn, met maximaal 1,50 meter in de richting van de weg respectievelijk tot maximaal 3,00 meter in de richting van de zijdelingse perceelgrens, met inachtneming van het overig bepaalde in deze regels:

met dien verstande dat:

1. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;
2. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan of kunnen ontstaan;
3. voldaan wordt aan de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
4. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

Burgemeester en wethouders kunnen het omgevingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

15.2 Verplaatsing bestemming 'Verkeer'

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

Burgemeester en wethouders kunnen het omgevingsplan wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van de bestemming 'Verkeer' met een afstand van maximaal 25 meter gemeten uit het hart van de bestemming, indien dit ter plaatse noodzakelijk is voor onder meer realisering van verkeerskundige maatregelen die de verkeersveiligheid en/of doorstroming bevorderen. De oppervlakte van de aanliggende bestemmingen die in deze wijziging betrokken zijn, blijft gelijk respectievelijk wordt op redelijke wijze gecompenseerd.

15.3 Wijziging in de bestemming 'Water-Primair water'

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone -buitengebied':

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Water - Primair water', gehoord het Waterschap, ten behoeve van het aanleggen van watergangen, waaronder regenwaterbuffers, onder de voorwaarden dat:

- a. de noodzaak daartoe in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke inpassing in het landschap verzekerd is;
- d. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- e. aangesloten wordt bij het bepaalde in artikel 39 van deze regels.

Artikel 16 Algemene procedureregels

16.1 Procedure nadere eisen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied':

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 17 overige regels

17.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

17.2 Verhoudingen tussen bestemmingen

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;

Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1 t/m 6';
- b. in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschapselement';
- c. in de derde plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'.

17.3 Algemene regels m.b.t. parkeergelegenheid

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning dient een zodanige parkeergelegenheid te worden gerealiseerd dat wordt voldaan aan de normen zoals deze zijn neergelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen', vastgesteld op 26 maart 2012. Indien deze beleidsnota gedurende de planperiode wijzigt, moet rekening worden gehouden met deze wijzigingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

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

18.3 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 76 lid 2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld artikel 76 lid 2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in artikel 18.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het TAM-omgevingsplan Citykamp Valkenburg, van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Citykamp Valkenburg

Inhoudsopgave

Bijlage regels

Bijlage 1 Landschapsplan