

TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22D VIJLENBERG 171 VIJLEN

REGELS

Crijns Rentmeesters bv

Rapportnummer CRI240098.005

Vastgesteld, 14 april 2025
NL.IMRO.0981.TAMVijlenberg171-VG01

INHOUDSOPGAVE

Préambule.....	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begripsbepalingen	4
Artikel 2 Toepassingsbereik	10
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen.....	11
Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod.....	12
 Hoofdstuk 2 Regels voor functies en activiteiten.....	13
Artikel 5 Wonen	13
5.1 Functieomschrijving	13
5.2 Beoordelingsregels bouwen	13
5.3 Aanwijzing meldplicht - bouwactiviteiten.....	14
5.4 Aanwijzing vergunningplicht - bouwactiviteiten	15
5.5 Specifieke gebruiksregels	15
5.6 Aanwijzing vergunningplicht - gebruiksactiviteiten	16
 Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	18
Artikel 7 Algemene bouwregels.....	19
Artikel 8 Overige regels	20
8.1 Parkeren.....	20
8.2 Aanvraagvereisten.....	20

PRÉAMBULE

Dit plan beoogt een functiewijziging van een recreatiewoning naar een reguliere woning mogelijk te maken op de locatie Vijlenberg 171 te Vijlen.

Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Vaals.

De in deze wijziging van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als afdelingen van hoofdstuk [22d] van het omgevingsplan van de gemeente Vaals.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22d.]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22d]' gelezen worden.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 Toepassing omgevingsplan

artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing op het omgevingsplan, tenzij hierna daarvan is afgeweken.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.1 worden voor de toepassing van de regels in dit hoofdstuk de begrippen als bedoeld in artikel 1.2 tot en met 1.54 gehanteerd.

1.2 omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Vaals.

1.3 plan

het TAM-omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Vijlenberg 171 Vijlen met identificatienummer NL.IMRO.0981.Vijlenberg171-VG01 van de gemeente Vaals.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 afhankelijke woonruimte

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingsoppervlak

het oppervlak van het bouwperceel, bestemmingsoppervlak dan wel van het bouwvlak, dat ten hoogste met gebouwen mag worden bebouwd.

1.9 bed en breakfast

een bed- en breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan afwisselend publiek. De ruimtes in een bed & breakfast beperken zich tot slaapkamer(s), badkamer(s)

en maximaal een (gezamenlijke) gemeenschappelijk ruimte. Een keuken/kookvoorziening is in bed & breakfast kamers alsook in de gemeenschappelijke ruimte niet toegestaan. Het ontbijt wordt door de exploitant aangeboden in de slaapkamers dan wel gemeenschappelijke ruimte.

Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.10 bedrijfsmatige activiteiten aan huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentverzorging, waarvan de omvang van de activiteit zodanig is dat de woonfunctie ter plaatse in overwegende mate behouden blijft en waarvan de ruimtelijke uitstraling zodanig is dat deze in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. onder bedrijfsmatige activiteiten aan huis wordt niet verstaan: detailhandel, prostitutie, seksinrichtingen, escortbedrijven en grow-, head- en smartshops.

1.11 begane grond

- de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging; ook dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is;
- bij hoogteverschillen in het terrein: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.12 beroepsmatige activiteiten aan huis

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, (para)medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermee gelijk te stellen gebied, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat de woonfunctie ter plaatse in overwegende mate behouden blijft en waarvan de ruimtelijke uitstraling zodanig is dat deze in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Onder beroepsmatige activiteiten aan huis wordt niet verstaan: detailhandel, prostitutie, seksinrichtingen, escortbedrijven en grow-, head- en smartshops.

1.13 bestaand

- Bebouwing: bebouwing zoals die bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, danwel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de planregels anders is bepaald;
- Gebruik: gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestond ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak

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

1.18 carport/overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen niet meegerekend.

1.19 eigen terrein

het terrein dat is uitgegeven in erfpacht, is verhuurd of in gebruik gegeven aan danwel in eigendom is van een natuurlijk persoon of rechtspersoon.

1.20 escortbedrijf

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

1.21 gebouw

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

1.22 gevellijn

de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van één of meerdere wegen waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

1.23 grondgebonden woning

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen.

1.24 growshop

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.25 headshop

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van artikelen die verwant zijn aan de hasjcultuur, niet zijnde psychotrope stoffen.

1.26 hoofdverblijf

het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten; het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten.

1.27 internetverkoop

vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd.

1.28 kamerverhuur

het bedrijfsmatig aanbieden van (nacht)verblijf, waarbij (een deel van een) gebouw als onzelfstandige wooneenheid/wooneenheden word(t)(en) gebruikt en waarbij verder kenmerkend is dat de kamerverhuurder(s) ter plaatse zijn (hun) hoofdverblijf heeft (hebben).

1.29 maaiveld

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.30 mantelzorg

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.31 medische indicatie

een schriftelijke verklaring, opgesteld door een arts, met een op medische gegevens gebaseerd waardeoordeel met betrekking tot de patiënt en diens gezondheidstoestand, die een ander doel dient dan behandeling of begeleiding.

1.32 normaal onderhoud, beheer en gebruik van gronden

werkzaamheden die gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk zijn om goed onderhoud, beheer en gebruik van de gronden die tot de betreffende bestemming behoren te kunnen garanderen, voor een goede (agrarische) bedrijfsvoering en het (agrarisch) gebruik van de gronden. Onder deze (agrarische) werkzaamheden wordt onder andere verstaan:

- Ploegen (niet diepploegen waarbij de gronden dieper dan 70 cm worden geroerd).
- Woelen (niet diepploegen waarbij de gronden dieper dan 70 cm worden geroerd).
- Zaaiklaar maken.
- Oogsten en rooien.
- Stoppel bewerking.
- Graslanden woelen.
- Planten en poten van gewassen (niet van bomen en struiken).
- Onderhoud en vervangen van bestaande afwatervoorzieningen.

1.33 normale onderhoudswerkzaamheden

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.34 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve

van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.35 ondergeschikt

in aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/ of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/ gebouw. In geval er onduidelijkheid is over ondergeschiktheid zijn van een activiteit kan een externe deskundige hierover advies geven.

1.36 onderbouw

(een gedeelte van) een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant in overwegende mate minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen.

1.37 ondergeschikt

in aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/ of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/ gebouw. In geval er onduidelijkheid is over ondergeschiktheid zijn van een activiteit kan een externe deskundige hierover advies geven.

1.38 ondergeschikte detailhandel

niet-zelfstandige detailhandel, waarbij de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit.

1.39 onzelfstandige woning/wooneenheid

een woning/wooneenheid, niet zijnde een zelfstandige woning/wooneenheid.

1.40 parkeerkencijfers

parkeerkencijfers zoals verwoord in de CROW/ASVV-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 381 of diens opvolger.

1.41 peil

- voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.42 permanente bewoning

indien één of meerdere personen een woning al dan niet tijdelijk gebruiken als (hoofd)verblijf in de zin van artikel 1:10 BW - zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit plan - dan wel anderszins gebruiken voor niet-recreatieve doeleinden.

1.43 prostitutie

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

1.44 seksinrichting

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-

pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.45 smartshop

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ter verkoop en/of leveren van producten waarin psychotrope stoffen aanwezig zijn aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

1.46 straatprostitutie

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

1.47 voorgevel

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het (hoofd-)gebouw vormt. In hoeksituaties is sprake van maar één voorgevel; dit is de gevel waar het huisnummer formeel is.

1.48 voorgevelrooilijn

voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn.

1.49 vrijstaand

bebouwing waarvan het hoofdgebouw niet grenst of aansluit aan andere hoofdgebouwen.

1.50 waterhuishoudkundig

met betrekking tot de aanwezigheid van (natuurlijke) bronnen, kwel of natuurlijke stroming.

1.51 webwinkel

vorm van detailhandel met al dan niet een uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden.

1.52 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Indien sprake is van kamerverhuur in de zin van artikel 1.52 is binnen het (gedeelte van een) gebouw de huisvesting van meerdere huishoudens toegelaten.

1.53 zelfstandige wooneenheid

een woning met een eigen toegang, waarbij wezenlijke voorzieningen niet te hoeven worden gedeeld met andere bewoners van het pand (eengezinshuishouden/gemeenschappelijk huishouden).

1.54 zorgwoning

wooneenheid gerelateerd aan een zorgvoorziening bedoeld voor het (onzelfstandig) wonen van mensen met een zorgbehoefte.

Artikel 2 Toepassingsbereik

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld onder c.
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van dit omgevingsplan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22d Vijlenberg 171 Vijlen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het NL.IMRO.0981.Vijlenberg171-0001.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit plan in m (meter), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 3.1 tot en met 3.9.

3.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

horizontaal tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

3.2 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.

3.3 de breedte van een bouwperceel

tussen de twee zijdelingse bouwperceelgrenzen, gemeten op een afstand van 10 meter uit de bouwperceelsgrens aan de zijde van een weg danwel gemeten in de bouwgrans, indien een bouwgrans staat aangeduid.

3.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

3.6 de inhoud van een bouwwerk

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

3.7 de lengte en breedte van een bouwwerk

horizontaal tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

3.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

3.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel, een bouwvlak of een ander terrein

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

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

- a. Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functie dan wel toegestane gebruiksactiviteiten.
- b. Onder strijdig gebruik als bedoeld onder a wordt in ieder geval verstaan:
 - 1. het gebruik van opstallen voor een seksinrichting, een sekswinkel of soortgelijk bedrijf;
 - 2. een coffeeshop, smartshop, een growshop; een headshop of soortgelijk bedrijf;
 - 3. alsmede het gebruik van opstallen voor het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs.

HOOFDSTUK 2 REGELS VOOR FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 5 Wonen

5.1 Functieomschrijving

In het voor 'Wonen' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan: het aanleggen, in gebruik nemen en in standhouden van:

- a. wonen;
- b. al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit aan huis;
- c. al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit aan huis;
- d. kamerverhuur als bedoeld in artikel 5.5.2.

met de daarbij behorende:

- e. in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen en groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval.

5.2 Beoordelingsregels bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan gelden ook de volgende beoordelingsregels:

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. Het is niet toegestaan om een bodemgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 5.89g van het Besluit kwaliteit leefomgeving te bouwen als de kwaliteit van de bodem niet voldoet aan de interventiewaarde zoals opgenomen in bijlage IIA Besluit activiteiten leefomgeving, met dien verstande dat:
 - 1. er sprake is van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit als voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie in meer dan 25 m³ bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde;
 - 2. het zinsdeel 'meer dan 25 m³ bodemvolume' in het hiervoor opgenomen in sub 1 niet van toepassing is voor zover het gaat om de aanwezigheid van asbest.
- b. In afwijking van het gestelde onder a. is het bouwen van het bodemgevoelige gebouw toegestaan als de kwaliteit van de bodem niet voldoet aan de grenswaarden als bedoeld onder a., maar voorafgaande aan de bouw sanerende of andere beschermende maatregelen zoals bedoeld in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving zijn getroffen.
- c. Het is niet toegestaan nieuwe woningen te behouden, behoudens herbouw ter plaatse.

5.2.2 Hoofdgebouwen bouwen

- a. Een hoofdgebouw mag uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. De goot- en bouwhoogte mag maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen.
- d. De inhoud bedraagt ten minste 250 m³.

5.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bouwen*

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van dit omgevingsplan gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Bijbehorende bouwwerken dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn te worden gebouwd.
- c. De gezamenlijk oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw mag maximaal 75 m² bedragen, met dien verstande dat maximaal 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd.
- d. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk is ten hoogste 3,20 bij een platte afdekking.
- e. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk is ten hoogste 3,20 meter.
- f. De afstand van een vrijstaand gebouw tot een ander gebouw mag niet minder bedragen dan 1 meter.
- g. Een bijbehorend bouwwerk dient in de zijdelingse perceelsgrens of minimaal 1,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.
- h. Bij vrijstaande woningen dient één zijde van het hoofdgebouw vrijgehouden te worden van bijbehorende bouwwerken.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwen*

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1,00 meter voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, met inachtneming van een afstand van minimaal 1,00 meter tot het openbaar toegankelijk gebied.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.
- e. Carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- f. De bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m² per bouwperceel.
- g. De bouwhoogte van een carport/overkapping mag niet meer bedragen dan 3,20 meter.

5.3 **Aanwijzing meldplicht - bouwactiviteiten**

5.3.1 *Bijbehorende bouwwerken bouwen*

- a. In afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van dit omgevingsplan is het verboden bijbehorende bouwwerken met een oppervlak van meer dan 50 m² te bouwen zonder dit tenminste 4 weken voor aanvang van de activiteit te melden.
- b. Bij de melding worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt;
 1. een onderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2. van het Besluit activiteiten leefomgeving; en
 2. als de toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 5.2.1, wordt overschreden gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen.

5.4 Aanwijzing vergunningplicht - bouwactiviteiten

5.4.1 *Bouwactiviteit(en)*

Met een omgevingsvergunning kan een bouwactiviteit worden toegelaten die in strijd is met:

- a. artikel 5.2.1 onder c voor splitsing van de woning in twee woningen;
- b. artikel 5.2.2, onder a. en b. voor het bouwen van de zijgevel van een hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelsgrens dan wel binnen een afstand van 2,50 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;
- c. artikel 5.2.4, onder c. voor het bouwen van een erfafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter tot aan het openbaar toegankelijk gebied;
- d. artikel 5.2.4, onder e. voor de bouw van carports/overkappingen, met de toegang gericht naar de weg gekeerde perceelsgrens, geheel of gedeeltelijk voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn met dien verstande dat de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens minimaal 5,00 meter moet bedragen;

5.4.2 *Beoordelingsregels*

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 onder a kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
 1. splitsing gerealiseerd dient te worden binnen de bestaande bouwmassa;
 2. de te splitsen woningen dienen te voldoen aan de beoordelingsregels bouwen zoals opgenomen in artikel 5.2, waarbij de te vormen woning/ wooneenheid een minimale aaneengesloten gebruiksoppervlakte van 75 m² heeft.;
 3. het stedenbouwkundige beeld en de cultuurhistorische waarden, gehoord de monumentencommissie, niet wezenlijk worden aangetast;
 4. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.
 5. indien er geen sprake is van 'wonen achter wonen' conform de gemeentelijke beleidsregels.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 onder b, c en d kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
 1. indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan;
 2. indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 *Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten aan huis*

De beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteit aan huis als bedoeld in artikel 5.1 is toegestaan, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximum oppervlakte van een beroepsmatige activiteit aan huis mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- b. de maximum oppervlakte van een bedrijfsmatige activiteit aan huis mag niet meer bedragen dan 35 m²;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, dient ook de bewoner van de woning te zijn;
- d. het gebruik mag geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- e. de ruimtelijke uitstraling is in overeenstemming met de woonfunctie;

- f. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed en er zijn geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk;
- g. er is geen sprake van een zodanige verkeersaantrekkende werking, dat de bestaande infrastructuur hierop niet berekend is;
- h. er mag géén detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- i. er mag geen horeca-activiteit plaatsvinden;
- j. er mag geen opslag ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond plaatsvinden.

5.5.2 Kamerverhuur

Kamerverhuur is toegestaan in een bestaand hoofdgebouw, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft;
- b. per woning maximaal 2 kamer voor kamerverhuur mogen worden gebruikt;
- c. geen sprake is van woningsplitsing of andersoortige zelfstandige wooneenheden.

5.6 Aanwijzing vergunningplicht - gebruiksactiviteiten

5.6.1 Afwijkende gebruiksactiviteiten

Met een omgevingsvergunning wordt een gebruiksactiviteit toegelaten die in strijd is met:

- a. artikel 5.1, voor de uitoefening van een bed&breakfast;
- b. artikel 5.1, voor de uitoefening van mantelzorg;
- c. artikel 5.1 voor wonen door twee huishoudens.

5.6.2 Beoordelingsregels voor bed&breakfast

De omgevingsvergunning genoemd in artikel 5.6.1, onder a. wordt verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdactiviteit gehandhaafd;
- b. de bouwmassa wordt niet vergroot;
- c. het aantal recreatieverblijven ((slaap)kamers) bedraagt niet meer dan 2;
- d. er is maximaal één gemeenschappelijke ruimte, uitgezonderd verkeersruimtes, toegestaan;
- e. het parkeren vindt plaats op eigen terrein waarbij moet worden voldaan aan de kencijfers parkeren;
- f. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- g. maximaal 30 % van het totale woonoppervlak van de bestaande woning met eventuele bijbehorende bouwwerken mag voor bed & breakfast worden gebruikt;
- h. naast de bed & breakfast zijn geen andere recreatieve functies toegestaan, anders dan aanvullende services (zoals het verstrekken van warme maaltijden en fietsenverhuur) ten behoeve van de bed & breakfast-gasten;
- i. de bed & breakfast-voorziening functioneert niet als zelfstandige (woon)eenheid en er is derhalve geen keuken/kookvoorziening op de slaapkamers en in de gemeenschappelijke ruimte toegestaan.

5.6.3 Beoordelingsregels voor mantelzorg

De omgevingsvergunning genoemd in artikel 5.6.1, onder b. wordt verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:

- a. mantelzorg mag worden uitgeoefend in een bestaande woning of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat dit uitsluitend wordt toegestaan wanneer de noodzaak daarvoor wordt aangetoond; hiervoor is een medische indicatie benodigd door een van gemeentewege erkende instelling;
- b. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- c. de woonruimte heeft geen eigen huisnummer;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening bedraagt maximaal 70 m²;
- e. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- f. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse en voor het overige niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- h. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, wordt het gebruik als woonruimte beëindigd en dient dit deel van het gebouw weer onderdeel uit te gaan maken van de bestaande woning.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

Als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in deze planregels is bepaald mag deze afwijkende maatvoering te allen tijde worden gehandhaafd en/of vernieuwd, met dien verstande dat de afwijking niet mag worden vergroot.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren

- a. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets op eigen terrein, zoals bepaald volgens de parkeerkencijfers in artikel 1.40 en wijzingen of de rechtsopvolgers daarvan.
- b. De onder a. genoemde parkeergelegenheid moet in stand worden gehouden.
- c. Met een maatwerk- of een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van het bepaalde onder a als:
 - 1. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
 - 2. het voldoen aan het bepaalde onder a door bijzondere omstandigheden op onevenredige bezwaren stuit.

8.2 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.