



TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Von Clermontpark Fase 2

Gemeente Vaals

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.0981.TAMVonClermontpkF2-
Versie:	ON01
Status:	ontwerp
Datum:	31 oktober 2024
Projectnummer:	VPA 2024.09

Regels



Inhoud

Preambule.....	4
1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Toepassingsbereik	11
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	12
2 Regels voor functies en activiteiten	13
Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod	13
Artikel 5 Wonen	14
3 Algemene regels	18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7 Algemene bouwregels	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 11 Overige regels.....	20
Bijlage 1: Bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis.....	21
Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan Von Clermontpark Vaals - 6 bouwkavels.....	22



Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Von Clermontpark Fase 2 te Vaals en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Vaals. Dit hoofdstuk is bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22c 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 '22c' 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 '22c' gelezen worden.



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 toepassing omgevingsplan:

artikel 1.1 van de Omgevingswet, 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 dit omgevingsplan, tenzij hierna daarvan is afgeweken.

1.2 omgevingsplan:

het omgevingsplan van de gemeente Vaals.

1.3 plan:

het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Von Clermontpark Fase 2' met identificatienummer NL.IMRO.0981.TAMVonClermontpkF2-ON01 van de gemeente Vaals.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 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 (zie bijlage 1 bij de regels voor een overzicht met bedrijfsmatige activiteiten aan huis). Onder bedrijfsmatige activiteiten aan huis wordt niet verstaan: detailhandel, prostitutie, seksinrichtingen, escortbedrijven en grow-, head- en smartshops.

1.7 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 (zie bijlage 1 van de regels voor een overzicht met beroepsmatige activiteiten aan huis). Onder beroepsmatige activiteiten aan huis wordt niet verstaan: detailhandel, prostitutie, seksinrichtingen, escortbedrijven en grow-, head- en smartshops.

1.8 ambacht(elijke):

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 bijbehorende bouwwerken worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.



1.9 bebouwing:

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

1.10 bed & breakfast:

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.

1.11 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huisverbonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.12 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bijbehorend bouwwerk:

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

1.18 carport:

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

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.



1.20 gastouderopvang:

kinderopvang in een gezinssituatie door een ander dan degene die als ouder op grond van de Wet kinderopvang of diens rechtsoptolger aanspraak kan maken op een kinderopvangtoeslag onderscheidenlijk een tegemoetkoming of diens partner, bestaande in de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen in de woning waar de ouder of de gastouder zijn hoofdverblijf heeft.

1.21 gebouw:

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

1.22 gebouwerf:

bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.23 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.

1.24 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.

1.25 hoofdgebouw:

gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.

1.26 huishouden:

een persoon of een groep personen die een huishouding voer(t)(en), waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en verhuur ten behoeve van arbeidsmigranten wordt daaronder niet begrepen.

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:

De bovenkant van een terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.



1.30 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.31 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.

1.32 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.33 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.

1.34 ondergeschied:

in aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/ of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/ gebouw.

1.35 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.36 opslag:

het tijdelijk of permanent opslaan van goederen en/of grondstoffen.

1.37 parkeerkencijfers:

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

1.38 peil:

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



1.39 pré-mantelzorg:

mantelzorgvraag zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie.

1.40 pré-mantelzorgwoning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en in de toekomst mogelijk mantelzorg gaat ontvangen of indien de verwachting dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie

1.41 prostitutie:

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

1.42 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.43 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, 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.

1.44 setback:

een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 2,00 m. achter de voorgevel. Bij een gebouw met meerdere gevels wordt in deze alleen de voorgevel waarin de hoofdtoegang is gelegen, als zodanig aangemerkt. Een setback wordt niet gezien als afzonderlijke bouwlaag.

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 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.47 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.

1.48 voorgevel:

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

1.49 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.50 vrijstaand:

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



1.51 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.

1.52 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.

1.53 weg:

weg met inbegrip van de daarin gelegen kunstwerken en wat verder naar zijn aard daartoe behoort.

1.54 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

1.55 woning:

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

1.56 woningsplitsing:

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

1.57 zolder:

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.



Artikel 2 Toepassingsbereik

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van 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.

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.

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22c Von Clermontpark Fase 2', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0981.TAMVonClermontpkF2-ON01



Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op de meet- en rekenbepalingen als bedoeld in artikel 22.24 van het omgevingsplan, zijn de volgende meet- en rekenbepalingen van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het eerste tot en met het achtste lid:

3.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk gemeten vanaf het peil, inclusief setback, exclusief ondergeschikte bouwdelen, zoals opbouwen van liftschachten, schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

3.4 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

3.5 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.

3.6 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.



2 Regels voor functies en activiteiten

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden (zonder omgevingsvergunning) gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en toegestane gebruiksactiviteiten.



Artikel 5 Wonen

5.1 Functieomschrijving

In het voor 'Wonen' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. wonen in woningen;
- b. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, toegelaten overeenkomstig subsubparagraaf 5.4.2;
- c. mantelzorg

en de daarbij behorende:

- d. in- en uitritten ten behoeve van woningen;
- e. tuinen en erven;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- h. parkeervoorzieningen.

5.2 Beoordelingsregels bouwen

5.2.1 Algemeen

In het voor 'Wonen' aangewezen gebied mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. maximaal 6 vrijstaande woningen;
- b. daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmetingen bij deze functie passen,

met dien verstande dat bij het realiseren van bebouwing conform sub a. tot en met c. wordt voldaan aan de uitgangspunten en inrichtingseisen zoals aangegeven in het 'Beeldkwaliteitplan Von Clermontpark Vaals - 6 bouwkvavels,' zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels.

5.2.2 Hoofdgebouwen

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

- a. deze dienen te worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. maximaal 50% van het bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. per bouwvlak mag één woning worden gebouwd;
- d. het maximum aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. deze mogen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten hoogste 45 graden.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. deze mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. deze mogen aan één zijde gesitueerd zijn op de perceelgrens;



- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 meter;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten hoogste 45 graden.

5.2.4 Gebouwen voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd, met uitzondering van carports;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 8,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvoor geldt:
 1. dat deze voor de voorgevel zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1,00 meter;
 2. dat deze achter de voorgevel zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2,00 meter;
 3. dat deze op minimaal 1,00 meter afstand van het openbaar gebied dienen te worden gebouwd;
 4. dat deze worden uitgevoerd op de wijze zoals aangegeven in het 'Beeldkwaliteitplan Von Clermontpark Vaals - 6 bouwkavels', zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, met dien verstande dat de daarin benoemde groene hagen duurzaam in stand dienen te worden gehouden;
- e. carports mogen uitsluitend aan de voorzijde van de woning worden gebouwd, met dien verstande dat de voorzijde van de carport niet mag worden afgesloten met een hekwerk of een poort.
- f. erkers, balkons en luifels mogen uitsluitend worden geplaatst binnen de aanduiding 'bebouwing uitgesloten', waarbij geldt dat:
 1. de diepte maximaal 1,50 meter mag bedragen;
 2. de breedte maximaal de helft van de breedte van de betreffende gevel mag beslaan;
 3. de bouwhoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen.

5.3 Maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag kan, mede met inachtneming van het 'Beeldkwaliteitplan Von Clermontpark Vaals - 6 bouwkavels,' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.



5.4 Specifieke gebruiksactiviteiten

5.4.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik binnen de woonfunctie wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. permanente en tijdelijke bewoning in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. detailhandel, uitgezonderd daar waar dit expliciet is toegestaan;
- c. opslagdoeleinden anders dan gerelateerd aan het binnen deze bestemming toegelaten gebruik;
- d. horeca;
- e. webwinkel;
- f. kamerverhuur;
- g. recreatiewoning;
- h. het gebruik van daken van gebouwen als buitenruimte en/of dakterrassen.

5.4.2 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

- a. Beroepsmatige activiteiten aan huis, zoals vermeld in bijlage 1 bij de regels, zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de maximum oppervlakte aan beroepsmatige activiteiten aan huis mag niet meer bedragen dan 70 m², met dien verstande dat de woonfunctie de hoofdfunctie dient te blijven;
 2. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de beroepsmatige activiteiten aan huis;
 3. er mogen geen horeca-activiteiten plaatsvinden;
 4. op de activiteiten is geen vergunning- en of meldingsplicht van toepassing op grond van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
 5. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van die woning te zijn;
 6. de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van de activiteit worden op eigen terrein gesitueerd conform de kentekens parkeren;
 7. er mag geen opslag ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond plaatsvinden.
- b. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn niet toegestaan.

5.4.3 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

5.5 Aanwijzing vergunningplicht-gebruiksactiviteiten

5.5.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 5 lid 1 bepaalde voor de uitoefening van een bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdactiviteit gehandhaafd;
- b. de bouwmassa wordt niet vergroot;
- c. het aantal recreatieverblijven ((slaap)kamers) bedraagt niet meer dan twee;
- d. er is maximaal één gemeenschappelijke ruimte, uitgezonderd verkeersruimtes, toegestaan;
- e. het parkeren vindt plaats op eigen terrein waarbij moet worden voldaan aan de kentekens parkeren;
- f. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;



- g. maximaal 30% van het totale woonoppervlak van de bestaande woning met eventuele bijbehorende bouwwerken wordt voor bed & breakfast 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.

5.5.2 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in subsubparagraaf 5.4.2 sub b ten behoeve van het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten aan huis, zoals vermeld in bijlage 1 bij de regels, onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximum oppervlakte aan bedrijfsmatige activiteiten aan huis mag niet meer bedragen dan 35 m², met dien verstande dat de woonfunctie de hoofdfunctie dient te blijven;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet voor de bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- d. er mogen geen horeca-activiteiten plaatsvinden;
- e. op de activiteiten is geen vergunning- en of meldingsplicht van toepassing op grond van andere wetgeving;
- f. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van die woning te zijn;
- g. de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van de activiteit worden op eigen terrein gesitueerd conform de kentekens parkeren;
- h. er mag geen opslag ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond plaatsvinden.

5.5.3 Internetverkoop

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 sub b voor het toestaan van internetverkoop als bedrijfsmatige activiteit aan huis dan wel als ondergeschikte verkoop bij een andere bedrijfsmatige activiteit aan huis, met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het bruto vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken mag voor de uitoefening van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende opslag worden gebruikt, tot een maximum van 70 m²;
- b. opslag ten behoeve van de internetverkoop mag alleen inpandig plaatsvinden;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet voor de internetverkoop worden gebruikt;
- d. er mag geen sprake zijn van een webwinkel;
- e. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van die woning te zijn;
- f. er mag geen opslag ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond plaatsvinden.



3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Binnen de fundering van gebouwen is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten toegestaan tot maximaal 3,00 m beneden peil, onder de voorwaarden dat:

- a. deze ruimte(n) uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben;
- b. de oppervlakte maximaal de op grond van de bestemming toegestane oppervlakte bouwwerken bovengronds bedraagt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. b het gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel;
- d. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- e. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops;
- f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken behorende bij een woning ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

8.2 Toepassing parkeerkencijfers

8.2.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden bouwwerken te bouwen of het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren, stallen, laden en lossen.



8.2.2 Specifieke parkeerregels

- a. bij het bouwen van (een) woning(en) dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald conform de toepasselijke parkeerkencijfers, met dien verstande dat per woning minimaal twee volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- b. indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in parkeer- en stallingsbehoefte en/of de behoefte aan laad- en losruimte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald conform de toepasselijke parkeerkencijfers.
- c. de parkeer- en/of stallingsbehoefte van een nieuwe activiteit dient te worden gerealiseerd op niet-openbaar terrein;
- d. de bedoelde ruimtes voor het parkeren of stallen van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m. bij 5,00 m. en ten hoogste 3,25 m. bij 6,00 m. bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m. bij 5,00 meter bedragen.

8.2.3 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in subsubparagraaf 8.2.1 en subsubparagraaf 8.2.2, mits:

- a. is aangetoond dat op andere wijze in de benodigde parkeer-, stallings-, laad- en/of losruimte wordt voorzien;
- b. is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in het geding zijnde belangen, zoals de leefomgeving (parkeerdruk), openbare orde en verkeersveiligheid.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Beschermingsgebied Einstein Telescope

- a. binnen het beschermingsgebied Einstein Telescope is het verboden een aanvang te maken met de volgende activiteiten:
 1. het plaatsen van een windturbine;
 2. het uitvoeren van een ontgronding, met uitzondering van een ontgronding die op grond op grond van artikel 16.7 of 16.8 van het Besluit activiteiten leefomgeving vergunningvrij is;
 3. het doen van een boring of andere ingreep in de bodem anders dan bedoeld in onderdeel b, dieper dan 100 meter beneden het maaiveld.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod onder a., mits uit door de aanvrager vooraf overgelegd onderzoek, naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat de activiteit geen trillingen kan veroorzaken die een nadelig effect kunnen hebben op de werking van de Einstein Telescope;
- c. het bevoegd gezag stelt alvorens zij een omgevingsvergunning als bedoeld onder b. verleent, Gedeputeerde Staten in de gelegenheid advies uit te brengen over de vergunningaanvraag;
- d. het bevoegd gezag kan zich bij haar beslissing op een vergunningaanvraag als bedoeld onder b. laten adviseren door een of meer deskundigen.



Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten, voor zover daarvoor geen bijzondere afwijkingsbevoegdheid in deze regels is opgenomen en mits deze niet meer dan 10% worden veranderd.

Artikel 11 Overige regels

11.1 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.



Bijlage 1: Bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis



Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan Von Clermontpark Vaals - 6 bouwkavels

