aelmans



Bestemmingsplan

- Regels -

Boslaan 1a-1b en
Herkenbosserweg 7 t/m 15 te Vlodrop

Gemeente Roerdalen

Bestemmingsplan

Boslaan 1a-1b en Herkenbosserweg 7 t/m 15 te Vlodrop

Gemeente Roerdalen

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1669.BPVDP2022BOSLAAN1A-VG01
Projectnummer:	M184250
Status:	vastgesteld
Datum:	30-03-2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1	15
Artikel 4	Detailhandel	18
Artikel 5	Gemengd	21
Artikel 6	Natuur	25
Artikel 7	Recreatie - Verblijfsrecreatie	27
Artikel 8	Wonen	30
Artikel 9	Wonen - Buurtschappen	35
Artikel 10	Leiding - Riool	40
Artikel 11	Waarde - Archeologie - 4	42
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**45**
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	45
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 14	Algemene bouwregels	49
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	51
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	52
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 18	Overige regels	54
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**55**
Artikel 19	Overgangsrecht	55
Artikel 20	Slotregel	56

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 **Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Bijlage 2 **Staat van Horeca-activiteiten**

Bijlage 3 **Kwaliteitsmenu**

Bijlage 4 **Landschapsplan**

Bijlage 5 **Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Boslaan 1a-1b en Herkenbosserweg 7 t/m 15 te Vlodrop' met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPVDP2022BOSLAAN1A-VG01 van de gemeente Roerdalen.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.6 afhankelijke woonruimte
bijbehorende bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.7 agrarisch bedrijf
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond (waaronder ook begrepen een paardenfokkerij);
c. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
e. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen.

1.8 antennedrager
een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.9 antenne-installatie
een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 archeologische waarde
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.11 bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bedrijf
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.13 bedrijf-aan-huis
de uitoefening aan huis van bedrijfsactiviteiten die vanwege hun kleinschalige omvang en geringe invloed op de omgeving kunnen worden uitgeoefend in een gedeelte van de woning, door diegene die ter plaatse zijn hoofdverblijf heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.14 bedrijfs- of dienstwoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.15 bed & breakfast
een accommodatie voor recreatief nachtverblijf in een (bedrijfs)woning.

1.16 beperkt kwetsbaar object:
beperkt kwestbaar object zoals vermeld in art. 1 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.17 beroep-aan-huis
de uitoefening aan huis van een vrij beroep of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, door diegene die ter plaatse zijn hoofdverblijf heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.18 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 Bevi-inrichting
bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.22 bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.23 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.24 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of het veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.25 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

1.27 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

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

1.29 bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.30 bouwwerk, geen gebouw zijnde
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond dat een niet voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 camping
een kampeerterrein voor kampeermiddelen al dan niet met voorzieningen voor dagrecreatieve activiteiten met nachtverblijf en daaraan ondergeschikte horeca.

1.32 consumentenvuurwerk
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.33 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.34 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Een en ander met inbegrip van:

a. afhaal- en bezorgcentra met dien verstande dat er geen dranken en/of spijzen ter plaatse genuttigd worden;
b. internetwinkels waar goederen via internet te koop aangeboden worden waarbij de koopovereenkomst overwegend via elektronische weg tot stand komt en er goederen ter plaatse opgeslagen, uitgestald en/of geleverd worden.

1.35 evenement
een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak met bijbehorende voorzieningen waaronder in ieder geval parkeren.

1.36 extensieve dagrecreactie
vormen van recreatief medegebruik van gronden door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes.

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

1.38 hagelnet
voorzieningen bestemd voor de bescherming van vollegrondsgroente-, fruit-, bloemen- en boomteelt die niet doorlopen tot aan de grond.

1.39 hekwerk
een afscheiding van hout of metaal met openingen, zoals gaaswerk, waar doorheen gekeken kan worden.

1.40 huisperceel
een perceel grenzend aan de woning.

1.41 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk in gebruik is en/of als zodanig valt aan te merken.

1.42 horeca(bedrijf)
een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

a. het verstrekken van te nuttigen spijzen en/of dranken in gebouwen of op terrassen;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten;

waarbij de categorie-indeling, zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten zoals opgenomen in Bijlage 2, in acht dient te worden genomen.

1.43 internetwinkel
winkel waar goederen via internet te koop aangeboden worden waarbij de koopovereenkomst overwegend via elektronische weg tot stand komt en er geen goederen ter plaatse opgeslagen, uitgestald en/of geleverd worden.

1.44 kampeermiddelen
niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.45 kap
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.46 kas
een bouwwerk van glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 2,5 m of meer, trek, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.47 kwaliteitsmenu

het kwaliteitsmenu zoals opgenomen in de Structuurvisie 'Roerdalen 2030' zoals vastgesteld op 20 december 2012.

1.48 kwetsbaar object

kwestbaar object zoals vermeld in art. 1 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.49 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.

1.50 milieuhygiënisch inpasbaar

een ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar indien is aangetoond dat:

a. voor milieu gevoelige functies een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
b. omliggende bedrijven niet onevenredige in hun activiteiten worden aangetast;
c. er geen sprake is van significant negatief effecten op Natura 2000-gebied(en);
d. nieuwe functies binnen de ecologische hoofdstructuur niet schadelijk zijn voor de natuur;
e. bij het toestaan van nieuwe geluidsgevoelige functies dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden of de vastgestelde hogere grenswaarde;
f. bij het toestaan van nieuwe geurgevoelige functies wordt voldaan aan de wettelijke geurnormen of vastgestelde hogere geurnorm;
g. er geen nieuwe kwetsbare objecten binnen 10-6-contour worden gerealiseerd;
h. nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt indien hiertoe gewichtige redenen voor aanwezig zijn;
i. de luchtkwaliteit geschikt is voor de gewijzigde functie;
j. de toename verhard van oppervlak wordt gecompenseerd;
k. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
l. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
m. er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitskader Roerdalen.

1.51 nevenfunctie

een of meer (bedrijfsmatige) activiteiten in combinatie met en ondergeschikt aan de uitoefening van het ter plaatse en bij wijze van hoofdfunctie uitgeoefende (agrarische) bedrijf/wonen.

1.52 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.53 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.54 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.55 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.

1.56 peil

a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de wegzijde grenst: maximaal 30 cm boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: maximaal 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.57 perceel

een stuk grond dat eenzelfde gebruik heeft en is omgeven door een duidelijk herkenbare grens in de vorm van bijvoorbeeld heggen, afrasteringen, sloten of greppels.

1.58 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.59 schuilgelegenheid

een overdekte ruimte die maximaal aan drie zijden is omsloten door wanden, waarvan het/de betreffende dier(en) in geval van weidegang uit oogpunt van dierwelzijn gebruik moet(en) kunnen maken door vrij in en uit te lopen, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter en waarbij in en nabij de schuilgelegenheid geen opslag is toegestaan. De schuilgelegenheid is een open constructie zonder deuren.

1.60 solitair perceel

een perceel niet aangrenzend of in nabijheid van het huisperceel.

1.61 standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels.

1.62 steilrand

een strook grond, die gekenmerkt wordt door een relatief groot hoogteverschil over een korte afstand.

1.63 teeltondersteunende voorziening

voorziening of constructie, niet zijnde afdekfolie en hagelnet, met een hoogte van ten hoogste 3 m, met als doel het gewas te forceren tot meer groei, de oogst te spreiden en meer opbrengsten te genereren. Het gaat daarbij om zowel het vervroegen als verlaten ten opzichte van normale teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen om een kwalitatief beter product te verkrijgen.

1.64 terras

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het (horeca)bedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.65 verticale bouwdiepte

de diepte van een gebouw onder de grond of deels onder de grond (half verdiept).

1.66 voorgevel

de gevel(s) van een gebouw die is/zijn gelegen in de voorgevelrooijlijn.

1.67 voorgevelrooilijn
denkbeeldige lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw word(t)(en)/is/zijn gesitueerd en die is/zijn gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens.

1.68 vrijstaande woning
een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.69 Wgh-inrichting
bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.70 windturbine
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.71 woning
een gebouw, bestaande uit hoofdgebouwen en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van aangebouwde overkappingen), dat blijkens zijn indeling en inrichting geschikt en bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

1.72 wooneenheid
een woning zoals opgenomen in lid 1.71.

1.73 woonunit
een stacaravan of geprefabriceerd en schakelbaar gebouw voor tijdelijke bewoning.

1.74 zelfstandige woning
een woning met een eigen toegang waarbij keuken, douche en toilet niet gedeeld hoeven te worden met de andere bewoners van het pand.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 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.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 de verticale bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot aan de bovenkant van de onderste afgewerkte vloer.

2.7 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.8 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, ondergeschikte dakkapellen en gevelopbouwen, gevelen kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, onder voorwaarde dat de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt, en de totale oppervlakte van de overschrijding niet meer dan 6 m².

2.9 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn; ondergeschikte bouwdelen worden hierbij niet meegenomen.

2.10 bouwhoogte van een antenne-installatie

1. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
2. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de

(schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.11 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.12 bruto vloeroppervlak

de som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen, dus inclusief bijvoorbeeld ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, installatieruimten, enz.

2.13 aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

a. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de wegzijde grenst: dient te zijn gesitueerd op maximaal 30 cm boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. het peil in andere gevallen: dient te zijn gesitueerd op maximaal 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch gebruik en opslagdoeleinden ten behoeve van de woning Herkenbosserweg 7-9 te Vlodrop;

met de daarbij behorende:

b. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, recreatieve paden en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen en infiltreren van water;

alsmede voor:

c. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in de landschappelijke openheid, de landschappelijke beslotenheid in de vorm van bosschages, houtwallen en lanen en de geomorfologische waarden in de vorm van hoogterrassen, steilranden en oude roermeanders;
d. behoud, versterking en ontwikkeling van de natuur- en ecologische waarde van de gronden;
e. extensieve dagrecreatie;

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
c. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu;
d. tevens geldt het bepaalde in tabel 3.2.

Tabel 3.2

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfsgebouwen	gehele bouwvlak	-	6 m	12 m
teeltondersteunende voorziening, niet zijnde kassen	gehele bouwvlak	-	-	3 m
hagelnetten	gehele bouwvlak	-	-	-
vlaggenmasten	-	-	-	8 m
lichtmasten bij paardenbakken	-	-	-	5 m
lichtmasten overig	-	-	-	5 m

erf- en terreinafscheidingen binnen bouwvlak	-	-	-	2 m
overige erf- en terreinafscheidingen buiten bouwvlak	-	-	-	1,2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m

- = niet van toepassing

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
b. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
c. het houden van paarden is niet toegestaan.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1' is uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing, conform het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 van deze regels, is uitgevoerd binnen 18 maanden na de start van de aanleg en/of bouwwerkzaamheden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1' en dit landschapsplan kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.
b. Onder landschapsplan wordt in deze planregels verstaan de 'Landschappelijke inpassing, Boslaan 1a Vlodrop gemeente Roerdalen, Projectnr. 040-067 / d.d. 20 juli 2021, opgesteld door bureau Pouderoyen (Bijlage 4 bij de regels).

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

3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het beplanten van gronden met een houtgewas met uitzondering van fruitteelt en houtproductie;
b. het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets- en ruiter- en andere paden en het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen groter dan 200 m²;
c. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het verlagen, vergraven, ophogen, egaliseren, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
e. het verwijderen van houtgewas (met uitzondering van fruitteelt en houtproductie), het verwijderen van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen zoals poelen, moerasjes en boomgroepen;
f. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door onder meer het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels;
g. het scheuren of permanent omzetten van grasland in bouwland.

3.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. de werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

3.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder c en d bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Detailhandel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;

met de daarbij behorende:

b. voorzieningen, zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, recreatieve paden en toegangswegen.

4.2 Bouwregels

a. een hoofdgebouw en gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erf- of terreinafscheidingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 tenzij door middel van een maatvoeringaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
d. tevens geldt het bepaalde in tabel 4.2

Tabel 4.2

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfsgebouwen	bestaand	-	-	10 m
lichtmasten	-	-	-	5 m
vlaggenmasten	-	-	-	8 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m
erf- en terreinafscheidingen binnen bouwvlak	-	-	-	2 m
erf- en terreinafscheidingen buiten bouwvlak	-	-	-	1,2 m

- = niet van toepassing

e. in aanvulling op of in afwijking van hetgeen onder a en b is beschreven, geldt ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'rothenbach' ten aanzien van bijbehorende bouwwerken het volgende:
1. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
2. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 50 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van uitbreiding van de bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder b teneinde de oppervlakte van bedrijfsbebouwing uit te breiden, met inachtneming van het volgende:

a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens

moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
c. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
d. het bebouwingsoppervlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
e. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
g. de uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
h. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu;
i. De uitbreiding van de oppervlakte bedrijfsbebouwing dient gepaard te gaan met een actualisatie van het landschapsplan als opgenomen in Bijlage 4.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond met dien verstande dat opslag en ondersteunende, ondergeschikte voorzieningen tevens in de kelder en op de eerste en/of tweede verdieping zijn toegestaan;

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Detailhandel' is uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing, conform het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 van deze regels, is uitgevoerd binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en dit landschapsplan kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.
b. Onder landschapsplan wordt in deze planregels verstaan de 'Landschappelijke inpassing, Boslaan 1a Vlodrop gemeente Roerdalen, Projectnr. 040-067 / d.d. 20 juli 2021, opgesteld door bureau Pouderoyen (Bijlage 4 bij de regels).

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Detailhandel zodanig wijzigen dat vormverandering van bouwvlakken is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

a. vormverandering van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
b. de omvang van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
c. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
d. de vormverandering van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2 of Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden mits grenzend aan deze bestemming(en);
f. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu;
g. De vormverandering van het bouwvlak dient gepaard te gaan met een actualisatie van het landschapsplan als opgenomen in Bijlage 4.

4.5.2 Ten behoeve van bouwvlakvergroting

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Detailhandel zodanig wijzigen dat het vergroten van een bouwvlak is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanwege een voorgenomen vergroting om bedrijfseconomische dan wel andere bedrijfsomstandigheden van het op het te wijzigen bouwvlak gevestigde bedrijf;
b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
c. ten aanzien van de oppervlakte aan bebouwing zijn de regels zoals opgenomen in lid 4.2 overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat dit oppervlak met ten hoogste 10% vergroot mag worden;
d. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
e. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
g. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2 of Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden mits grenzend aan deze bestemming(en);
h. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu;
i. De vergroting van het bouwvlak dient gepaard te gaan met een actualisatie van het landschapsplan als opgenomen in Bijlage 4.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. detailhandel, gerelateerd aan dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve activiteiten in het Meinweggebied, zoals fiets-/mountainbikeverhuur c.q. expertisecentrum, outdoor-activiteiten en daarmee vergelijkbare detailhandel, waarbij de relatie met het buitengebied, het buitenleven en/of de natuur wordt gezocht; waarbij het totale oppervlak aan detailhandel maximaal 506 m^2 mag bedragen;
c. horecabedrijven tot en met categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten waarbij de totale oppervlakte aan horeca maximaal 506 m2 mag bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein ten behoeve van de bestemming Detailhandel en de bestemming Gemengd;

met de daarbij behorende:

e. werkplaatsen, magazijnen, kantines en bergingen;
f. voorzieningen, zoals verhardingen, wegen, erven, tuinen, speelvoorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, recreatieve paden en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw en gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erf- of terreinafscheidingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1;
d. tevens geldt het bepaalde in tabel 5.2;

Tabel 5.2

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning	-	1.000 m^3	6 m	9 m
bijbehorende bouwwerken	100 m^2	-	3,5 m	6,5 m
Bedrijfsgebouwen	Bestaand*	-	6	10 m
vlaggenmasten	-	-		8 m
lichtmasten overig	-	-	-	5 m
erf- en terreinafscheidingen binnen bouwvlak	-	-	-	2 m
erf- en terreinafscheidingen buiten bouwvlak	-	-	-	1,2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m

- = niet van toepassing
* tenzij anders is aangegeven door middel van de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' of

'maximum bebouwingspercentage'.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ten behoeve van uitbreiding van de bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder c teneinde de oppervlakte van bedrijfsbebouwing uit te breiden, met inachtneming van het volgende:

a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
c. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
d. het bebouwingsoppervlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
e. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
g. de uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
h. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitskader Roerdalen;
i. De uitbreiding van de oppervlakte bedrijfsbebouwing dient gepaard te gaan met een actualisatie van het landschapsplan als opgenomen in Bijlage 4.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
d. activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
e. buitenopslag binnen het bestemmingsvlak met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
f. andere vormen van detailhandel dan degene die is toegestaan op grond van artikel 5.1, sub b is niet toegestaan;
g. ten dienste van een bedrijf, horeca of detailhandelsactiviteit is kantoorruimte toegestaan;
h. de aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
1. de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor hun mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw of de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor het geven van mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw;
2. op het bouwperceel geen tweede zelfstandige woning ontstaat.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Gemengd' is uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing, conform het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 van deze regels, is uitgevoerd binnen 18 maanden na de start van de aanleg en/of bouwwerkzaamheden binnen de bestemming 'Gemengd' en dit landschapsplan kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.
b. Onder landschapsplan wordt in deze planregels verstaan de 'Landschappelijke inpassing, Boslaan 1a Vlodrop gemeente Roerdalen, Projectnr. 040-067 / d.d. 20 juli 2021, opgesteld door bureau Pouderoyen

(Bijlage 4 bij de regels).

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Gemengd zodanig wijzigen dat vormverandering van bouwvlakken is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

a. vormverandering van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
b. de omvang van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
c. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
d. de vormverandering van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2 of Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden mits grenzend aan deze bestemming(en);
f. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitskader Roerdalen;
g. De vormverandering van het bouwvlak dient gepaard te gaan met een actualisatie van het landschapsplan als opgenomen in Bijlage 4.

5.5.2 Ten behoeve van bouwvlakvergroting

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Gemengd zodanig wijzigen dat het vergroten van een bouwvlak is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanwege een voorgenomen vergroting om bedrijfseconomische dan wel andere bedrijfsomstandigheden van het op het te wijzigen bouwvlak gevestigde bedrijf;
b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
c. ten aanzien van de oppervlakte aan bebouwing zijn de regels zoals opgenomen in lid 5.2 overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat dit oppervlak met ten hoogste 10% vergroot mag worden;
d. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
e. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
g. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2 of Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden mits grenzend aan deze bestemming(en);
h. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitskader Roerdalen;
i. De vergroting van het bouwvlak dient gepaard te gaan met een actualisatie van het landschapsplan als opgenomen in Bijlage 4.

5.5.3 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Gemengd zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van de bedrijfsactiviteiten – de in tabel 5.5.3 genoemde vervolgfuncties zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:

a. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;

b. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
c. bij wijziging dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoveel mogelijk overtollige bebouwing gesloopt te worden;
d. buitenopslag is niet toegestaan;
e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
g. een camping is toegestaan tot ten hoogste 40 standplaatsen voor kampeermiddelen;
h. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
i. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
j. de vervolgfunctie wonen is alleen toegestaan als al een bedrijfswoning aanwezig is;
k. het aantal woningen mag niet toenemen;
l. ten behoeve van de vervolgfunctie 'bedrijven behorende tot categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten' geldt tevens dat activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 niet zijn toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2 of Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden mits grenzend aan deze bestemming(en);
n. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitskader Roerdalen;
o. De wijziging van de bestemming dient gepaard te gaan met een actualisatie van het landschapsplan als opgenomen in Bijlage 4.

Tabel 5.5.3

gronden grenzend aan de bestemming	vervolgfuncties
A-LOG	geen
AW-L1	- recreatie - toerisme - zorg - wonen
AW-L2	- wonen - bedrijven behorende tot categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten indien deze qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met categorie 1- en 2-bedrijven, met dien verstande dat bedrijven gericht op recreatie, toerisme en zorg niet zijn toegestaan
AW-NL	- recreatie - toerisme - zorg - wonen

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. natuur in de vorm van bos, weilanden, moeras, water, heide en/of zandgronden;
b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijk en cultuurhistorische waarden;
c. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de hier aanwezige ecologische waarden;

alsmede voor:

d. waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen en infiltreren van water;
e. houtproductie;
f. extensief recreatief medegebruik;
g. recreatieve wandel- en fietspaden;
h. agrarisch medegebruik ten behoeve van natuurbeheer;
i. de instandhouding van de mogelijkheden voor steenkolenwinning;
j. parkeer- en verkeersvoorzieningen;

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten behoeve van opslag/berging in het kader van natuurbeheer worden gebouwd;
c. de bestaande maatvoering van de gebouwen mag niet worden vergroot;
d. de bouwhoogte van een hoogzit bedraagt ten hoogste 5 m;
e. de bouwhoogte van een branduitzichttoren ten behoeve van recreatie en observatie bedraagt ten hoogste 15 m;
f. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,2 m;
g. de inhoud van een voederberging/voederruif voor wild bedraagt ten hoogste 3 m³ met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Ten behoeve van een bergschuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 teneinde een bergschuur ten behoeve van het beheer en het onderhoud van de gronden met de bestemming natuur, met inachtneming van het volgende:

a. het bouwwerk is ter plaatse noodzakelijk voor het beheer en het onderhoud van de gronden;
b. het bouwwerk heeft betrekking op een beheerobject van ten minste 50 ha;
c. de inhoud bedraagt ten hoogste 50 m³;
d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
e. de bebouwingshoogte bedraagt ten hoogste 4,5 m.

6.3.2 Ten behoeve van geringe bouwwerken voor recreatief medegebruik

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 teneinde geringe bouwwerken voor het recreatief medegebruik op te richten, met inachtneming van het volgende:

a. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 25.1 onder a, b en c;
b. de oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 16 m²;
c. de hoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Winnen bosstrooisel of mos

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken geldt de volgende regel:

a. het winnen van bosstrooisel of mos is niet toegestaan.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Natuur' is uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing, conform het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 van deze regels, is uitgevoerd binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en dit landschapsplan kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.
b. Onder landschapsplan wordt in deze planregels verstaan de 'Landschappelijke inpassing, Boslaan 1a Vlodrop gemeente Roerdalen, Projectnr. 040-067 / d.d. 20 juli 2021, opgesteld door bureau Pouderoyen (Bijlage 4 bij de regels).

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

6.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het beplanten van gronden met houtgewas;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. scheuren van grasland;
f. het verwijderen van houtgewas (met uitzondering van houtproductie), het verwijderen van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen zoals poelen, moerasjes en boomgroepen;
g. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door onder meer het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

6.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. de werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 7 Recreatie - Verblijfsrecreatie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. kampeerplaatsen voor tijdelijke kampeermiddelen in de vorm van maximaal 10 campers(met daarbij per camperplaats maximaal één bijzettent) met bijbehorende onderhoud- en sanitairgebouwen;
b. voorzieningen, zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, recreatieve paden, toegangswegen, bankjes en ander parkmeubilair;

7.2 Bouwregels

a. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. tevens geldt het bepaalde in tabel 7.2.

Tabel 7.2

	max. inhoud/oppervlakte	max. goothoogte	max. bouwhoogte
gebouwen voor beheer, centrale voorzieningen, onderhoud en sanitair	-	3 m	5,5 m
kampeerplaatsen	-	-	-
speeltoestellen en lichtmasten	-	-	5 m
vlaggenmasten	-	-	8 m
erf- en terreinafscheidingen binnen bouwvlak	-	-	2 m
erf- en terreinafscheidingen buiten bouwvlak	-	-	1,2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	2 m

- = niet van toepassing

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Ten behoeve van uitbreiding van de bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder b teneinde de oppervlakte van bedrijfsbebouwing uit te breiden, met inachtneming van het volgende:

a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
c. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
d. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
e. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
f. de uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

g. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitskader Roerdalen;
h. De uitbreiding van de bebouwing dient gepaard te gaan met een actualisatie van het landschapsplan als opgenomen in Bijlage 4.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Onderlinge afstand kampeermiddelen

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken geldt de volgende regel:

a. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 5 m, met dien verstande dat deze afstand niet van toepassing is voor kampeermiddelen die aaneengeschakeld zijn.

7.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing, conform het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 van deze regels, is uitgevoerd binnen 18 maanden na de start van de aanleg en/of bouwwerkzaamheden binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' als opgenomen onder Artikel 7 van deze regels en dit landschapsplan kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.
b. Onder landschapsplan wordt in deze planregels verstaan de 'Landschappelijke inpassing, Boslaan 1a Vlodrop gemeente Roerdalen, Projectnr. 040-067 / d.d. 20 juli 2021, opgesteld door bureau Pouderoyen (Bijlage 4 bij de regels).

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Ten behoeve van de onderlinge afstand

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4 onder a teneinde de onderlinge afstand van 5 m tussen twee aaneengeschakelde kampeermiddelen te verkleinen, met inachtneming van het volgende:

a. kampeermiddelen dienen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan op minder dan 5 m geplaatst te zijn;
b. de weerstand tegen brandoverslag bedraagt ten hoogste 30 minuten;
c. er dient een positief advies van de brandweer afgeven te worden.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie zodanig wijzigen dat vormverandering van bouwvlakken is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

a. vormverandering van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
b. de omvang van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
c. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
d. de vormverandering van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2 of Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden mits grenzend aan deze bestemming(en);
f. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het

kwaliteitskader Roerdalen;

g. De de vormverandering van de bouwvlakken dient gepaard te gaan met een actualisatie van het landschapsplan als opgenomen in Bijlage 4.

7.6.2 Ten behoeve van bouwvlakvergroting

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie zodanig wijzigen dat het vergroten van een bouwvlak is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanwege een voorgenomen vergroting om bedrijfseconomische dan wel andere bedrijfsomstandigheden van het op het te wijzigen bouwvlak gevestigde bedrijf;
b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
c. ten aanzien van de oppervlakte aan bebouwing zijn de regels zoals opgenomen in lid 7.2 overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat dit oppervlak met ten hoogste 10% vergroot mag worden;
d. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
e. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
g. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2 of Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden mits grenzend aan deze bestemming(en);
h. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitskader Roerdalen
i. De vergroting van ht bouwvlak dient gepaard te gaan met een actualisatie van het landschapsplan als opgenomen in Bijlage 4.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, in de volgende categorie:
1. vrijstaande woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
b. al dan niet in combinatie met:
1. een beroep aan huis, zoals nader beschreven in 8.5.1;

met de daarbij behorende:

c. hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden en brandgangen;

alsmede voor:

d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Algemeen

Er zijn niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en bestemd middels bouwvlak op de eerste dag van de in werking treding van dit bestemmingsplan;

8.2.2 Hoofdgebouwen

a. Een hoofdgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
c. de voorgevel van het hoofdgebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, moet worden gesitueerd op minimaal 2 meter achter de bouwgrens;
d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
1. voor vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal 2 meter, met dien verstande dat voor zover de bestaande afstand minder bedraagt dan toegestaan de bestaande afstand als minimale toegestane afstand geldt;
e. de maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte';
f. de maximum goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte';
g. de woning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 65 graden;
h. de verticale bouwdiepte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. een bijbehorend bouwwerk is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met in achtneming van de overige bouwregels;
b. een bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, mag uitsluitend worden

opgericht op een afstand van ten minste 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, met dien verstande dat:

1. wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' aan de voorzijde van de woning tenminste 5,5 meter bedraagt;

c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per bouwperceel maximaal:

1. 40% van het bouwperceel bedraagt voor vrijstaande woningen;

Voor zover de bestaande vergunde oppervlakte meer bedraagt dan toegestaan dan geldt de bestaande oppervlakte, zoals aanwezig op de eerste dag van de in werking treding van dit bestemmingsplan, als maximaal toegestane oppervlakte;

d. voor bijbehorende bouwwerken die aan het hoofdgebouw worden gebouwd gelden de volgende maximum goot- en bouwhoogte:

1. goothoogte: maximaal 30 centimeter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie tussen de eerste en de tweede bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
2. bouwhoogte: tot maximaal halverwege de kap op het bijbehorende hoofdgebouw;

e. voor bijbehorende bouwwerken die niet aan het hoofdgebouw worden gebouwd, gelden de volgende maximum goot- en bouwhoogte:

1. goothoogte: maximaal 3,50 meter;
2. bouwhoogte maximaal 5 meter,

met dien verstande dat de maximum dakhelling en hoogte niet meer mogen bedragen dan die van het bijbehorende hoofdgebouw;

f. de verticale bouwdiepte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan in tabel 8.2.4 is aangegeven:

Tabel 8.2.4

bouwwerk, geen gebouw zijnde	max. bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn	max. bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn
erfafscheidingen	1,2 m	2 m
buitenverlichting	1 m	2 m
vlaggenmasten	8 m	8 m
antennes	niet toegestaan	8 m
pergola's	3 m	3 m
speelvoorzieningen	3 m	3 m
overig	2 m	2 m

b. het oprichten van een niet-overdekt zwembad is uitsluitend toegestaan, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 500 m² en de oppervlakte van het zwembad maximaal 100 m² bedraagt.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van de onder 8.2 bedoelde bouwwerken en de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein, indien dat noodzakelijk is in verband met een onevenredige aantasting van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld: in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden: ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
c. het woon- en leefklimaat: het in stand houden van een goede woonsituatie ter plaatse en in de omgeving, in het bijzonder met het oog op:
1. de lichttoetreding/bezonning ten opzichte van de (bebouwing op) aangrenzende gronden;
2. het uitzicht;
3. de aanwezigheid van voldoende privacy;
4. het gebruik in verband met een beroep aan huis;
5. de verkeersveiligheid: ter waarborging van de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen;
d. de sociale veiligheid: ter waarborging en voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;
e. de brandveiligheid: ter waarborging en voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van brandveiligheid respectievelijk brand- en rampenbestrijding, niet gewenst is.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

8.4.1 Afstand voorgevelrooilijn

8.2.3, onder b, van deze regels, voor het oprichten van ten hoogste één bijbehorend bouwwerk op een kleinere afstand vanaf de voorgevelrooilijn of de weg aan de voorzijde van de woning, of geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevelrooilijn, onder voorwaarde dat:

a. het oppervlak van het bijgebouw voor zover gelegen buiten het bouwvlak maximaal 20 m² bedraagt;
b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit is gewaarborgd;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
d. de afstand van het bijgebouw tot de aan de bestemming 'Verkeer' gelegen zijde van de bestemmingsgrens, mede in verband met de verkeersveiligheid, ten minste 1,50 meter bedraagt.

8.4.2 Erfafscheidingenop hoekpercelen

8.2.4, onder a, van deze regels, voor het oprichten van een erfafscheiding vóór maximaal een van de voorgevelrooilijnen op hoekpercelen, onder voorwaarde dat:

a. de maximum hoogte 2 meter bedraagt;
b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit is gewaarborgd;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
d. de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen, is gewaarborgd.

8.4.3 woningen voorzien van platdak

8.2.2, onder g, van deze regels, voor het toestaan dat de woning wordt voorzien van een platdak, onder voorwaarde dat ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de afwijking een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken wordt:

1. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;

2. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
3. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

8.4.4 ander woningtype

8.2.2 voor het toestaan van een ander woningtype dan aangeven op de verbeelding onder voorwaarde dat ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de afwijking van het woningtype een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken wordt:

1. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
2. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
3. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

8.5.1 Beroep aan huis

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis in de hoofd- en/of bijbehorende bouwwerken, onder voorwaarde dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en niet meer dan 1/3 van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken daarvoor wordt gebruikt;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
c. het beroep aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
d. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
e. er geen detailhandel plaatsvindt;
f. per beroep aan huis 1 reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf is toegestaan van maximaal 0,5 m².

8.5.2 Bedrijf aan huis

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in de hoofd- en/of bijbehorende bouwwerken, onder voorwaarde dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en niet meer dan 1/3 van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken daarvoor wordt gebruikt;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
c. uitsluitend bedrijfsactiviteiten worden toegestaan tot en met categorie 2 van Bijlage 5 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis;
d. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
e. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het bedrijf aan huis;
g. per bedrijf aan huis 1 reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf is toegestaan van maximaal 0,5 m².

8.5.3 Mantelzorg

De aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, onder voorwaarde dat:

1. de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor hun mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw;
2. op het bouwperceel geen tweede zelfstandige woning ontstaat.

8.5.4 Parkeren

Ten aanzien van parkeren op eigen terrein dienen de volgende normen te worden gehanteerd:

a. per vrijstaande woning ten minste 2 parkeerplaatsen;
b. per twee-aaneen gebouwde woning ten minste 1 parkeerplaats;
c. waarbij een garage niet wordt meegerekend als parkeerplaats.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 van deze regels voor een bed & breakfast in de woning, onder voorwaarde dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
c. de exploitant in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
d. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
e. per bed & breakfast 1 reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf is toegestaan van maximaal 0,5 m²;
f. de bed & breakfast door indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige woning, zodat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
g. maximaal 5 slaapplaatsen in ten hoogste 2 kamers mogen worden gerealiseerd;
h. ter voorkoming van permanente bewoning een kortdurende recreatieve verblijfsduur geldt van maximaal 3 weken.

8.6.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1, van deze regels voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in de hoofd- en/of de bijbehorende bouwwerken, onder voorwaarde dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en niet meer dan 1/3 van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken daarvoor wordt gebruikt;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
c. uitsluitend bedrijfsactiviteiten worden toegestaan tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis;
d. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
e. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het bedrijf aan huis;
g. per bedrijf aan huis 1 reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf is toegestaan van maximaal 0,5 m².

Artikel 9 Wonen - Buurtschappen

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen;

met de daarbij behorende:

b. hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden en brandgangen;

alsmede voor:

c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. de in tabel 41.1 vermelde toegestane nevenfuncties.

Tabel 9.1

nevenfunctie	maximaal aantal m^2	maximaal aantal m^2
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
beroep-aan-huis	-	max. 1/3 van de woning en bijbehorende bouwwerken

- = niet van toepassing

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Algemeen

a. er zijn niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en bestemd middels bouwvlak op de eerste dag van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
b. aaneengebouwde woningen dienen aaneengebouwd te zijn en te blijven.

9.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
c. de voorgevel van het hoofdgebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, moet worden gesitueerd op de bouwgrens of op een afstand van maximaal 2 m daarachter;
d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
1. voor vrijstaande woningen aan beide zijden ten minste 2 m;
2. voor twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde ten minste 2 m;
3. voor aaneengebouwde hoekwoningen aan één zijde ten minste 2 m;
e. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m;
f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m;
g. de woning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30 graden en ten hoogste 65 graden;
h. de verticale bouwdiepte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3 m.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. een bijbehorend bouwwerk is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met inachtneming van de overige bouwregels;
b. een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend worden opgericht op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
1. wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' aan de voorzijde van de woning ten minste 5,5 m bedraagt;
2. bijgebouwen uitsluitend op een afstand van ten minste 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens mogen worden opgericht;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per bouwperceel ten hoogste:
1. 40% bedraagt voor vrijstaande woningen;
2. 50% bedraagt voor twee-aaneengebouwde woningen;
3. 60% bedraagt voor aaneengebouwde woningen;
d. voor bijbehorende bouwwerken die aan het hoofdgebouw worden gebouwd gelden de volgende goot- en bouwhoogte:
1. goothoogte: ten hoogste 30 cm boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
2. bouwhoogte: tot ten hoogste halverwege de kap op het bijbehorende hoofdgebouw;
e. voor bijbehorende bouwwerken die niet aan het hoofdgebouw worden gebouwd, gelden de volgende goot- en bouwhoogte:
1. goothoogte: ten hoogste 3,5 m;
2. bouwhoogte: ten hoogste 5 m;

met dien verstande dat de dakhelling en hoogte niet meer mogen bedragen dan die van het bijbehorende hoofdgebouw;

f. de verticale bouwdiepte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 3 m.

9.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste de hoogte zoals in tabel 9.2.4 is aangegeven:

Tabel 9.2.4

bouwwerk, geen gebouw zijnde	max. bouwhoogte voor de voorgevel	max. bouwhoogte achter de voorgevel
erfafscheidingen	1 m	2 m
buitenverlichting	1 m	2 m
vlaggenmasten	8 m	8 m
antennes	niet toegestaan	8 m
pergola's	3 m	3 m
speelvoorzieningen	3 m	3 m

b. het oprichten van een niet-overdekt zwembad is uitsluitend toegestaan, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 500 m² en de oppervlakte van het zwembad ten hoogste 100 m² bedraagt.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van de onder 9.2 bedoelde bouwwerken en de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein, indien dat noodzakelijk is in verband met een onevenredige aantasting van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld: in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden: ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
c. het woon- en leefklimaat: het in stand houden van een goede woonsituatie ter plaatse en in de omgeving, in het bijzonder met het oog op:
1. de lichttoetreding/bezonning ten opzichte van de (bebouwing op) aangrenzende gronden;
2. het uitzicht;
3. de aanwezigheid van voldoende privacy;
4. het gebruik in verband met een beroep-aan-huis;
5. de verkeersveiligheid: ter waarborging van de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen;
d. de sociale veiligheid: ter waarborging en voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;
e. de brandveiligheid: ter waarborging en voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van brandveiligheid respectievelijk brand- en rampenbestrijding, niet gewenst is.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afstand voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.3 onder b, van deze regels, voor het oprichten van ten hoogste één bijbehorend bouwwerk op een kleinere afstand vanaf de voorgevelrooilijn of de weg aan de voorzijde van de woning, of geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevelrooilijn, met inachtneming van het volgende:

a. het oppervlak van het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m²;
b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit dient gewaarborgd te zijn;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
d. de afstand van het bijgebouw tot de aan de bestemming Verkeer gelegen zijde van de bestemmingsgrens, mede in verband met de verkeersveiligheid, dient ten minste 1,5 m te bedragen.

9.4.2 Hekwerken op hoekpercelen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.4 onder a, van deze regels, voor het oprichten van een hekwerk vóór de voorgevelrooilijn op hoekpercelen, met inachtneming van het volgende:

a. de hoogte bedraagt ten hoogste 2 m;
b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit dient gewaarborgd te zijn;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
d. de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen, dient gewaarborgd te zijn.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

9.5.1 Beroep-aan-huis

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep-aan-huis in de hoofd- en/of bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven en niet meer dan 1/3 van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken mag daarvoor worden gebruikt;
b. er dient geen afbreuk gedaan te worden aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
c. uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
d. het beroep-aan-huis dient te geschieden door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
e. het gebruik mag geen invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
f. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het bedrijf-aan-huis;
g. per beroep-aan-huis is 1 reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf toegestaan van ten hoogste 0,5 m².

9.5.2 Mantelzorg

De aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

a. de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor hun mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw of de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor het geven van mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw;
b. er geen extra huisnummer wordt afgegeven;
c. op het bouwperceel mag geen tweede zelfstandige woning ontstaan.

9.5.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren op eigen terrein gelden de volgende normen:

a. per vrijstaande woning ten minste 2 parkeerplaatsen;
b. per twee-aaneengebouwde woning ten minste 1 parkeerplaats;
c. waarbij een garage niet wordt meegerekend als parkeerplaats.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1 van deze regels voor een bed & breakfast in de woning, met inachtneming van het volgende:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
b. er dient geen afbreuk gedaan te worden aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
c. de exploitant dient in de betreffende woning zijn hoofdverblijf te hebben;
d. het gebruik mag geen invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
e. per beroep-aan-huis is 1 reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf toegestaan van ten hoogste 0,5 m²;
f. de bed & breakfast mag door indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning,

zodat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;

g. het aantal slaapplaatsen bedraagt ten hoogste 5 en het aantal kamers ten hoogste 2.

9.6.2 Bedrijf-aan-huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.5.1 ten behoeve van bedrijf-aan-huis, met inachtneming met inachtneming van het volgende:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven en niet meer dan 1/3 van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken mag daarvoor worden gebruikt;
b. geen mag afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
c. bedrijfsactiviteiten hoger dan categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
d. het bedrijf-aan-huis dient te geschieden door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
e. het gebruik mag geen invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
f. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het bedrijf-aan-huis;
g. per bedrijf aan huis is 1 reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf toegestaan van ten hoogste 0,5 m².

Artikel 10 Leiding - Riool

10.1 Leiding - Riool

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

a. ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding-riool' de beschermingszone van een rioolpersleiding;
b. waarbij de bestemming 'Leiding - Riool' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang krijgt.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de medebestemming, onder voorwaarde dat daartegen uit hoofde van het leidingentransport geen bezwaren bestaan en de desbetreffende leidingbeheerder daar vooraf over is gehoord.

10.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden':

a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
d. diepploegen;
e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
h. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
i. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

10.4.2 Uitzondering

Het in lid 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen;
d. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder.

10.4.3 Voorwaarden

a. De in lid 10.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van het leidingentransport, en de leidingenbeheerder daar vooraf advies over heeft uitgebracht.
b. De in lid 10.4.1 genoemde vergunning moet worden geweigerd indien de belangen van het leidingentransport onevenredig worden aangetast en dat niet kan worden voorkomen door voorwaarden op te nemen in de vergunning, waarover de leidingbeheerder vooraf advies heeft uitgebracht.

Artikel 11 Waarde - Archeologie - 4

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie - 4' mede bestemde gronden.

11.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 11.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing:

a. op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan één van de volgende twee voorwaarden:
1. de maximum oppervlakte van de bebouwing bedraagt ten hoogste 250 m²;
2. de maximum ondergrondse bouwdiepte bedraagt ten hoogste 40 cm;
b. op de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:
1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 11.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord; of
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd door middel van het verbinden van voorschriften aan het besluit om af te wijken.

11.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan het besluit om af te wijken onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

11.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluiten om af te wijken kan zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een besluit om af te wijken archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan het besluit moeten worden verbonden.

11.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden':

a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
d. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
e. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
f. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
g. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.

11.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het in lid 11.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m²; of en
b. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot ten hoogste 40 cm onder het bestaande maaiveld wordt geroerd; of
c. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen; of
d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; of
e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning; of
f. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

11.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 11.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

11.4.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

11.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning kan zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 milieuzone - roerdalslenk II

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk II' gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald de navolgende aanvullende regels.

12.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk II' is het niet toegestaan om:

a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
b. de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

12.1.3 Uitzonderingen

De in artikel 12.1.2 gestelde verboden gelden niet voor:

a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

Indien er bij de werkzaamheden als bedoeld in dit artikel sprake is van een boorput, dienen de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, te worden afgedicht met klei of bentoniet.

12.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de verboden in dit artikel.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.2 Evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het toestaan van evenementen langer dan 7 dagen (inclusief opbouw- en afbraakwerkzaamheden) in de bestemmingen:

a. Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1;
b. Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2;
c. Groen;
d. Kastelen en Landgoederen;
e. Kastelen en Landgoederen - 2;
f. Cultuur en ontspanning - Bezoekerscentrum;
g. Verkeer;
h. Maatschappelijk;
i. Sport (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sport en spel' en specifieke vorm van sport - sportterrein');

en voor het toestaan van evenementen in andere bestemmingen dan:

j. Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1;
k. Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2;
l. Groen;
m. Kastelen en Landgoederen;
n. Kastelen en Landgoederen - 2;
o. Cultuur en ontspanning - Bezoekerscentrum;
p. Verkeer;
q. Maatschappelijk;
r. Natuur;
s. Sport (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sport en spel' en specifieke vorm van sport - sportterrein');

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

t. er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
u. er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooien- en/of rommelmarkten;
v. er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op;
w. de belangen van de betreffende bestemming worden niet onevenredig aangetast;
x. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
y. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;

z. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden;
aa. de belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemming voor het evenement.

13.3 Hogere erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 teneinde hogere erf- en terreinafscheidingen toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
b. hogere erf- en terreinafscheidingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.4 Schuilgelegenheden voor hobbydieren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden voor hobbydieren met in achtneming van het volgende:

a. Afwijken kan alleen binnen de geldende bestemmingen:
1. Artikel 4: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1
2. Artikel 5: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2
3. Artikel 6: Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden
b. Een schuilgelegenheid kan alleen worden opgericht voor het bieden van een gelegenheid tot schuilen van hobbymatig gehouden dieren. Dit houdt dus in dat dieren die gebruik gaan maken van de schuilgelegenheid niet gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten of in een bedrijfsmatige context.
c. Het is niet toegestaan een stal te realiseren voor de (semi-)permanente stalling van dieren.
d. Het is niet toegestaan om stro, voer of andere materialen op te slaan in of nabij de schuilgelegenheid op het perceel.
e. De mogelijkheid tot afwijking geldt alleen voor die percelen die als geheel gelegen zijn in de gemeente Roerdalen.
f. Een schuilgelegenheid op een huisperceel dient binnen het bouwvlak behorend bij het huisperceel en binnen de geldende bebouwingsregels te worden gerealiseerd
g. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend onder de voorwaarden dat:
1. de karakteristieke openheid van het landschap niet in het geding komt;
2. de schuilgelegenheid geen onevenredige afbreuk doet aan bestaande landschappelijke en natuurlijke of cultuurhistorische waarden.
h. Afhankelijk van de grootte van het perceel wordt een bepaalde maximale oppervlakte van de schuilgelegenheid toegestaan. Hierbij wordt de volgende verdeling aangehouden:
1. op een perceel tot 5.000 m² een schuilgelegenheid van maximaal 20 m²,
2. op een perceel van 5.000 tot 10.000 m² een schuilgelegenheid van maximaal 25 m²,
3. op een perceel van 10.000 en meer een schuilgelegenheid van maximaal 30 m².
i. Een schuilgelegenheid mag maximaal de volgende maatvoeringen hebben:
1. de goothoogte bedraagt maximaal 2,5 meter;
2. de nokhoogte bedraagt maximaal 3 meter.
j. Een schuilgelegenheid dient te worden gesitueerd aan de randen van het perceel, nabij bestaande bosschages, houtwallen, begroeiingen of erfafscheidingen, of in de hoek van een perceel bij voorkeur aansluitend bij bestaande opstanden.
k. Een schuilgelegenheid dient ruimtelijk en landschappelijk te worden ingepast.
l. De schuilgelegenheid dient te zijn gebouwd van hout.

m. De schuilgelegenheid mag niet bestaan uit stalen (damwand) profielen, gemetselde of anderszins stenen muren, kunststof of golfplaten.
n. De landschapsdeskundige van de gemeente zal altijd een oordeel moeten geven over de uitstraling van een schuilgelegenheid.
o. De schuilgelegenheid mag enkel de volgende kleuren hebben: naturel/houtkleur, bruin of donkergroen.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

14.2 Afstand van bebouwing tot verharde wegen

a. Binnen het bouwvlak moet de bebouwing op een afstand van ten minste 10 m van de as van een verharde weg met een breedte van 10 m of minder worden gebouwd of op een afstand van ten minste 15 m van de as van een verharde weg breder dan 10 m.

b. Met dien verstande dat:

1. voor bebouwing, dat bij of krachtens de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan gevolgde de bestemming is toegelaten, maar waarvan de afstand tot de as van de weg kleiner is dan onder a genoemd, geldt dat de bestaande afstand als ten hoogste toelaatbaar wordt aangehouden.

14.3 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

14.3.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in CROW publicatie 317, dan wel de opvolger dan die regel) worden nageleefd.

14.3.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 14.3.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m bedragen.

14.3.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

14.3.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.3.1 en 14.3.3 indien aangetoond is door initiatiefnemer dat in de directe omgeving (een straal van circa 100 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

14.3.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

a. Het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
b. Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 17 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 18 Overige regels

18.1 Werking wettelijke regelingen

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

18.2 Relatie

Ter plaatse van de aanduiding 'relatie' zijn 2 of meer bouwvlakken gekoppeld en geldt voor de toepassing van:

1. gebruiksregels;
2. bouwregels;
3. afwijkingsbevoegdheden;
4. wijzigingsbevoegdheden;

dat de gekoppelde bouwvlakken als één bouwvlak aangemerkt dienen te worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
3. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met ten hoogste 10%;

b. 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

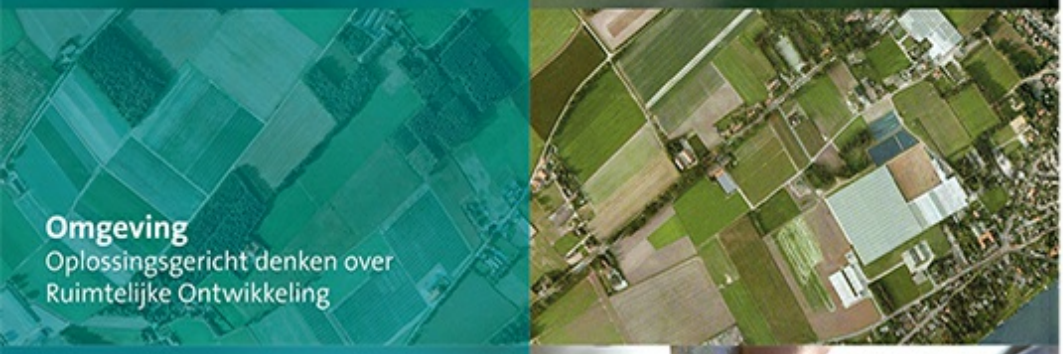
Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Boslaan 1a-1b en Herkenbosserweg 7 t/m 15 Vlodrop'.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com