

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	7
Artikel 3 Groen - Landschapselement	9
Artikel 4 Wonen.....	9
Artikel 5 Waarde - Essen en kampen	12
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	14
Artikel 7 Algemene bouwregels	14
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	14
Artikel 9 Algemene parkeerregel	15
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 11 Prioriteit dubbelbestemmingen.....	15
Artikel 11 Overgangsrecht.....	16
Artikel 12 Slotregel	16
Bijlagen:	16

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “Maastrichterweg 94” van de gemeente Valkenswaard;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0858.BPMaastrichtrwg94-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele 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 aan-huis-verbonden beroep

het in een woning (met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken) beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, consumentverzorgend of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder ook begrepen kappers, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

1.6 bebouwing

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

1.7 bed & breakfast

een voorziening in een (bedrijfs)woning en/of in bijbehorende bouwwerken voor overnachting met het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de woonfunctie en uitgevoerd door de bewoner;

1.8 bedrijf

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

1.9 bestaand

bij bouwwerken: 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, met uitzondering van 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 overgangsregels van dat plan;

bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan;

bij maaiveld: het maaiveld zoals dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in aanleg is, dan wel aangelegd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, met uitzondering van situaties die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gerealiseerd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.12 bijbehorend bouwwerk

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

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 constructie:

alles wat herleidbaar uit twee of meer delen is samengevoegd en of een manier waarop twee onderdelen zijn samengevoegd;

1.20 de naar de weg gekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van de weg;

1.21 de van de weg afgekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van het achtererfgebied;

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan voor consumptie ter plaatse en anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 dienstverlening:

het verlenen van diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, al dan niet door middel van een baliefunctie, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.24 extensieve dagrecreatie:

vormen van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, het gebruik van gronden als ligweides en picknick-plaats, die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is;

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdbestemming

de belangrijkste functie(s) van een gebied, waarbinnen ook al dan niet van de hoofdbestemming afwijkende medebestemmingen zijn opgenomen;

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw dat gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken;

1.28 horeca;

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of logies. Tot de hieronder genoemde categorieën Horeca 1, 2 en 4 worden mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbare horecasoorten:

Horeca 1:

vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkel-/bedrijfsvoorzieningen en waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken voor nuttig al dan niet ter plaatse, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms;

Horeca 2:

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, zoals restaurants, bistro's, (grand) cafés, hotels en pensions;

Horeca 3:

vormen van horeca-activiteiten die primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren voor nuttig al dan niet ter plaatse alsmede daaraan ondergeschikt het verstrekken van licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals cafetaria's, automatieken en afhaalhoreca;

Horeca 4:

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken voor gebruik ter plaatse van alcoholische dranken zoals bars, discotheken en nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie.

1.29 huishouden

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.30 kamerverhuur:

de verhuur van een woning of woongebouw via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken er in van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet;

1.31 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.32 kamperen:

recreatief buitenverblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen;

1.33 kleinschalig kamperen:

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie, voor maximaal 25 kampeermiddelen, geen stacaravans zijnde en alleen in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.34 kleinschalige logiesaccommodatie

een voorziening in een bijbehorend bouwwerk voor overnachting door groepen, als recreatieve nevenactiviteit, ondergeschikt aan de woonfunctie;

1.35 kwaliteitsverbetering van het landschap

een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving, met een kapitaalswaarde ter grootte van 20% van de gegenereerde meerwaarde door een ontwikkeling;

1.36 landschaps- of landschappelijke waarden:

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.37 landschapselementen:

de verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurlijke elementen, waaronder het navolgende verstaan wordt:

- landschappelijke beplantingen: begroeiingselementen in het agrarische gebied of langs wegen en paden, bestaande uit opgaande beplanting (bossages, houtwallen, houtsingels, hagen, boomgroepen, bomenrijen, solitaire bomen), zonder een hoofdfunctie bosbouw of houtteelt;
- natuurlijke elementen: een begroeiings- of abiotisch element in het agrarisch gebied of langs wegen en paden, overwegend bestaande uit niet-opgaande beplanting, zoals moerasjes, poelen, overhoeken, steilrand, e.d.;

1.38 luifel:

een afdak aan een gebouw, al dan niet ondersteund;

1.39 medebestemming

een functie die als passend beschouwd wordt binnen de hoofdbestemming, zonder dat aan de beschrijving van de hoofdbestemming behoefte te worden voldaan;

1.40 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.41 nevenfunctie:

activiteiten die in ruimtelijke zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale (bedrijfs)activiteiten zoals daartoe bestemd op een bouwperceel;

1.42 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel als bedoeld in de 'Nota ondergeschikte detailhandel en internetverkoop';

1.43 ondergeschikte horeca

horeca in de categorie Horeca 1 als activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De horeca-activiteit is van zulke beperkte ruimtelijke omvang dat de (niet-horeca) functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.44 overkapping:

een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal 1 eigen wand;

1.45 peil:

bij nieuw te bouwen hoofd-/bedrijfsgebouwen en daarbij behorende bouwwerken:
het bestaande maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het hoofd-/bedrijfsgebouw;

bij bestaande gebouwen: de bovenkant van de begane grondvloer van bestaande gebouwen voorzover het peil afwijkend is van het onder a bepaalde;

voor bouwwerken, geen gebouw zijnde of een afdak: het bestaande maaiveld ter plaatse;

ter plaatse van water: de gemiddelde hoogte van de waterstand;

1.46 prostitutiebedrijf:

een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend;

1.47 permanent verblijf:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.48 recreatieve nevenactiviteiten:

een al dan niet bedrijfsmatig recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van de bestemming waarbinnen deze recreatieve nevenactiviteit is toegestaan;

1.49 recreatiewoning:

een gebouw, dat blijkens de inrichting geschikt is voor recreatief nachtverblijf;

1.50 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder ook begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.51 standplaats:

een plaats bestemd voor het plaatsen van een tent, een tentwagen, een camper, een caravan, een stacaravan, of een tenthuisje geen recreatiewoning zijnde.

1.52 verblijfsrecreatie:

een activiteit waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste een nacht in het recreatiegebouw en/of -gebied verblijft.

1.53 voorgevelrooilijn:

de naar het openbaar gebied toegekeerde bouwgrens en het verlengde van die grens;

1.54 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en andere daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.55 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

2.2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

de gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde perceel zijn of mogen worden opgericht, daaronder de oppervlakten van kelderruimten onder maaiveld mede begrepen met uitzondering van parkeerkelders;

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 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;

2.6 hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein; hierbij worden niet meegerekend schoorstenen, antennes, balkonafscheidings en vergelijkbare afschermingen op niveau, alsmede andere ondergeschikte bouwelementen, voor zover geplaatst op of aan gebouwen;

2.7 inhoud van een bouwwerk, een gebouw zijnde

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

Indien de bovenkant beganegrondvloer 10 cm of minder boven peil: ligt wordt de inhoud bepaald door de bovenzijde van de beganegrondvloer;

2.8 inhoud van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

boven het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein, de buitenzijde van de wanden en de buitenzijde van afdekkingen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidsmuren;

2.10 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Landschapselement

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de ontwikkeling en/of instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle beplanting, groenvoorzieningen en natuur- en landschapswaarden;
- tuinen en erven;
- water;

met de daarbij behorende:

- bestaande voet-, fiets-, en zandpaden;
- perceelontsluitingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- bestaande gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m².

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden anders dan bedoeld in artikel 3.1

sportieve en recreatieve doeleinden en daarbij behorende voorzieningen;

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- tuinen en erven;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- extensieve dagrecreatie;

met daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- in- en uitritten;

- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Algemene regels

Voor alle toegelaten en/of middels een afwijkingsbesluit toe te laten functies en/of voorzieningen dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform artikel 9 Algemene parkeerregel.

4.3 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 4.1 omschreven bestemming, daarbij gelden de volgende bepalingen:

4.3.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- het aantal woningen mag niet meer bedragen dan één dan wel het aantal dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan
- de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- de afstand van de voorgevel van de woning tot de voorste perceelsgrens dient tenminste 22 meter te bedragen;
- het is niet toegestaan om de woning te splitsen in meerdere woningen.

4.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
- de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

4.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Voor een grotere maximale inhoud

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken de regels ten behoeve van het toestaan van een grotere maximale inhoudsmaat voor woningen, onder de voorwaarden dat:

- voor de ontwikkeling de bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- het verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;

- c. de landschappelijke inpassing en verbetering in de omgeving is aangetoond door middel van een erfinrichtingsplan, en/of dat een financiële bijdrage aan het landschapsfonds is overeengekomen;
- d. de omgevingsvergunning niet eerder mag worden gerealiseerd dan nadat aan het onder a bepaalde is voldaan.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 50 m² bedraagt, zulks met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, ook de bewoner van de woning is;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

4.5.2 Paardrijbakken

Paardrijbakken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- b. per woning is maximaal één paardrijbak toegestaan;
- c. de afstand tot een (bedrijfs-)woning van een derde minimaal 50 meter bedraagt;
- d. de oppervlakte bedraagt maximaal 1.200 m² ;
- e. de bouwhoogte terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,50 meter;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- g. per paardrijbak zijn maximaal 4 lichtmasten toegestaan;
- h. lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur zijn niet toegestaan.

4.5.3 Aanvullende specifieke gebruiksregels

4.5.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en bebouwing met de bestemming "Wonen" is alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in bijlage 1 is gerealiseerd, beheerd en in stand wordt gehouden.

4.5.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik conform de bestemming Wonen (of anderszins, bv de bestemming Groen of Verkeer) is alleen toegestaan indien een waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden met een bergingscapaciteit van 15 mm per vierkante meter bebouwingsoppervlak.

4.5.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 - 1. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en dienstverlening;
 - 2. kamerverhuur;
 - 3. Bed & Breakfast;
 - 4. seksinrichtingen,
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, anders dan bedoeld in het Besluit omgevingsrecht;
- c. het gebruik van een tot Wonen bestemde woning als recreatiewoning.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Voor aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m² (met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;
- c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- d. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, ook de bewoner van de woning is;
- e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

Artikel 5 Waarde - Essen en kampen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Essen en kampen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige essen en kampen.

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

5.2.1 Verbod

In het belang van de cultuurhistorie en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren: Het is verboden op of in artikel 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- b. het kappen of vellen van hoogopgaande beplanting;
- c. het kappen of vellen van houtgewassen;
- d. aanleggen en/of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- f. aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

5.2.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 5.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. uitgevoerd worden binnen het bouwperceel;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. uitgevoerd worden vanuit het regulier beheer en onderhoud.

5.2.3 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.2.1 wordt verleend indien:

- a. het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- b. daardoor de beslotenheid niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

5.2.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1. winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de deskundige inzake natuur- en landschapswaarden omtrent de vraag als bedoeld in artikel 5.2.3

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Afwijkende maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, afwijkt van hetgeen in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, trappenhuizen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, luifels, erkers, balkons, en balustrades met een transparantie van ten minste 75% per m², buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. De overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt met uitzondering van schoorstenen;
- b. Bij overschrijding van bouwgrenzen van meer dan 1 meter dient de afstand van het ondergeschikte bouwdeel tot de dakrand ten minste gelijk te zijn aan de hoogte van het ondergeschikte bouwdeel met uitzondering van schoorstenen;
- c. Ondergeschikte bouwdelen boven openbare ruimten niet lager gebouwd worden dan:
 1. 4,50 boven peil ter hoogte van de rijbaan en een strook van 0,50 meter breedte aan weerszijden;
 2. 2,20 meter boven peil ter hoogte van andere wegdelen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksregels

8.1.1 Meest doelmatig gebruik

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening omgevingsvergunning verlenen, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

1. het gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen;
2. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
3. het gebruik van gronden ten behoeve van de winning van schaliegas;
4. het gebruik van gronden ten behoeve van de ondergrondse opslag van gassen;

5. het oprichten van lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming **Natuur**.

Artikel 9 Algemene parkeerregel

9.1 parkeernormering beleidsnota

Ten aanzien van de parkeernormering is de gemeentelijke 'Beleidsnota parkeernormering Valkenswaard' van toepassing zoals geldend ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning;

9.2 parkeernormering CROW buitengebied

Voor zover de gemeentelijke 'Beleidsnota parkeernormering Valkenswaard' niet voorziet in een parkeernorm voor een opgenomen functie en/of bestemming in het buitengebied wordt de CROW publicatie 317 toegepast, waarbij het midden van de bandbreedte van de betreffende parkeernorm wordt aangehouden;

9.3 parkeernormering CROW niet stedelijk

Voor zover de CROW publicatie 317 niet voorziet in een parkeernorm voor een functie in het buitengebied, wordt binnen deze publicatie de kolom "Rest bebouwde kom", het midden van de bandbreedte van de parkeernorm uit de categorie "Niet stedelijk" toegepast.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

In afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van afstand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, van bebouwde oppervlakten, alsmede van de goot- en bouwhoogte van gebouwen met ten hoogste 10%;
- b. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van toegangspoorten met penanten, mits de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt,
- c. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder en/of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- d. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclamedoeleinden direct nabij de openbare weg, mits de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- e. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de openbare weg die niet behoren tot de specifieke uitrusting van een weg, alsmede op openbare groenvoorzieningen, mits de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt;
- f. het toestaan dat een bouwhoogte overschreden wordt door ondergeschikte bouwdelen met meer dan 1,5 meter tot een maximum van 5 meter, mits dit landschappelijk inpasbaar is;

In de omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Prioriteit dubbelbestemmingen

11.1 Enkelbestemming - dubbelbestemming

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming en secundair de regels van de enkelbestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Herziening Buitengebied Maastrichterweg .

Bijlagen:

Bijlage 1: beplantingsplan