

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Schweibergerweg 3 Te Mechelen

Regels

Gemeente Gulpen-Wittem

Projectgegevens:

Projectnummer: ROM250376

Datum: 15 oktober 2026

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Schweibergerweg 3 Te Mechelen

Regels

Gemeente Gulpen-Wittem

IDN-nummer: NL.IMRO.1729.TAMOPSchweiberger3-VG01

Status: vastgesteld

Vestiging Baexem
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM
0475 - 45 92 60

Vestiging Ubachsberg
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
045 - 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlenen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Algemene bepalingen**	**5**
Artikel 1	Toepassingsbereik	5
Artikel 2	Begripsbepalingen	6
Artikel 3	Aanvullende begripsbepalingen	7
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	13
Artikel 5	Aanvraagvereisten	14
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**15**
Artikel 6	Algemeen gebruiksverbod	15
Artikel 7	Natuur	16
Artikel 8	Wonen - Cultuur en ontspanning	19
Artikel 9	Waarde - Archeologie	23
Artikel 10	Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en Buitenplaats	25
Artikel 11	Waarde - Cultuurhistorie	27
Artikel 12	Waarde - Ecologie	29
Artikel 13	Waterstaat - Erosie	30
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**31**
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 15	Algemene beoordelingsregels	32
Artikel 16	Algemene functieregels	34
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 18	Overige regels	36
Hoofdstuk 4	**Overgangsregels**	**37**
Artikel 19	Overgangsrecht	37

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Schweibergerweg 3 te Mechelen waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.TAMOPSchweiberger3-VG01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in artikel 3 daarvan is afgeweken.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

3.1 Omgevingsplan:
het omgevingsplan van de gemeente Gulpen-Wittem.

3.2 TAM-Omgevingsplan:
het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Schweibergerweg 3 te Mechelen' met identificatienummer NL.IMRO.1729.TAMOPSchweiberger3-VG01 van de gemeente Gulpen-Wittem.

3.3 plangebied:
het plangebied van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Schweibergerweg 3 Mechelen (hoofdstuk 22f).

3.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee locaties zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze locaties;

3.5 aan-huis-gebonden beroep:
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnen, ontwerptechnisch gebied of daarmee gelijk te stellen gebieden, dat door zijn beperkte omvang in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met behoud van de woonfunctie en met een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie;

3.6 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, niet zijnde een manage;

3.7 agrarisch gebruik:
het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

3.8 agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis:
agrarisch getinte activiteiten van ondergeschikte betekenis, die niet vallen onder het regime van de Wet milieubeheer;

3.9 ambacht(elijke):
het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt;

3.10 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

3.11 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

3.12 bestaand:
bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;

bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

3.13 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

3.14 boogkas:
een constructie met een hoogte van maximaal 2,5 m, die met plastic of een in gebruik daarmee overeenkomend materiaal is afgedekt, ter vervroeging of verlenging van het teeltseizoen van tuinbouw- of fruitteeltproducten. Hieronder wordt tevens verstaan een draagluchthal;

3.15 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;

3.16 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

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

3.19 bouwperceelsgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

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

3.22 bijgebouw:
een aangebouwd dan wel vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat architectonisch en/of bouwkundig ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

3.23 cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

3.24 dagcrecreatie:
verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat;

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

3.26 ecologie:
wetenschap die zich bezighoudt met de wisselwerking tussen planten en dieren en hun milieu;

3.27 ecologische structuur:
netwerk van onderling via ecologische verbindingen samenhangende (nieuwe) natuurgebieden;

3.28 erosie:
uitslijting en wegspoeling van bodemmateriaal door stromend water;

3.29 evenement:
een georganiseerde gebeurtenis;

3.30 extensief recreatief medegebruik:
vormen van recreatief medegebruik gericht op natuur- en landschapsbeleving;

3.31 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

3.32 grondgebonden agrarische bedrijfvoering:
een agrarische bedrijfsvoering, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

3.33 groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit;

3.34 hagelnet:
teeltondersteunende voorziening als bedoeld in de Beleidsregel Hagelnetten (GS Limburg, 9 maart 2004, Pbl. 11 maart 2004);

3.35 hemelwaterproblematiek:
de problemen die ontstaan voor het afvoeren en bergen van hemelwater door de wijze van bodemgebruik in het algemeen en door de toename van het verharde grondoppervlak in het bijzonder;

3.36 hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel valt aan te merken;

3.37 horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

3.38 houtproductie:
het planten, laten groeien en rooien van snel groeiende boomsoorten voor de productie van hout of houtvezels, in de vorm van een productiebos waarbij niet of slechts in beperkte mate sprake is van biodiversiteit;

3.39 industrie(le):
een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen c.q. bewerken van goederen, producten en/of stoffen middels of grotendeels middels machines, installaties of anderszins via een geautomatiseerd proces;

3.40 kampeermiddel:
tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor als gevolg van artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; 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;.

3.41 kap:
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15°;

3.42 karakteristieke bebouwing:
te handhaven gebouw of bouwwerk gezien de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse en gelet op de architectonische en/of cultuurhistorische waarde;

3.43 mantelzorg:
het binnen de bestaande bebouwing bieden van zorg op vrijwillige en onbetaalde basis aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband;

ter verduidelijking:

mantelzorg is het zorgen voor een chronisch zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind, ander familielid, vriend of kennis. Mantelzorg is geen professionele zorgverlening maar het geven van zorg omdat zij een persoonlijke band hebben met degene waar ze voor zorgen. Het betreft niet de alledaagse zorg, voor bijvoorbeeld de zorg van een gezond kind. Mantelzorg is vaak langdurig en intensief, doch onbetaald.

3.44 monumenten:
alle op de plankaart als monument conform artikel 6 Monumentenwet 1988 aangeduide zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde, alsmede terreinen van algemeen belang wegens aanwezigheid daar van voornoemde zaken;

3.45 Natura 2000:
een netwerk van Europese natuurgebieden die de basis vormen voor het Europese natuurbeleid. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn.

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

3.47 niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering, waarbij hoofdzakelijk geen gebruik wordt gemaakt van open grond en waaronder ten minste wordt verstaan een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij en een intensief veehouderijbedrijf dan wel een tak van deze bedrijvigheid;

3.48 onderkomens:
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf;

3.49 peil:
voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst:

0,20 meter boven de hoogte van de kruin van de woningontsluitingsweg ter plaatse van de hoofdtoegang;

in andere gevallen:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de woningontsluitingsweg gekeerde gevelzijde, met dien verstande dat deze gemiddelde hoogte tussen 0,20 meter en 1,0 meter boven of beneden de kruin van de weg dient te zijn gelegen;

3.50 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Hieronder wordt ook verstaan thuisprostitutie;

3.51 recreatie:
alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben;

3.52 recreatief medegebruik:
het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserij, alsmede voor route-ondersteunende voorzieningen en bestaande parkeergelegenheden, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten;

3.53 seksinrichting:
een gelegenheid waarin beroepsmatig, bedrijfsmatig of in clubverband:

voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk porno-erotische aard plaatsvinden, en/of

verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van porno-erotische aard plaatsheeft, en/of

seksuele diensten/handelingen (van welke aard dan ook) worden verricht;

3.54 smartshop/growshop:
een bedrijf waar bedrijfsmatig psychoactieve middelen en/of benodigdheden voor de kweek van hennep en/of andere verdovende middelen te koop worden aangeboden, verstrekt of geleverd;

3.55 standplaats c.q. kampeerplaats:
een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorzieningen, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van maximaal één kampeermiddel ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf;

ter verduidelijking:

een bijzettentje voor bijvoorbeeld de kinderen wordt niet gezien als apart kampeermiddel;

3.56 stedenbouwkundig beeld:
ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen;

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

3.58 straatprostitutie:
het zich in openbaar gebied of in openbare ruimten dan wel in een zich in het openbaar gebied of in openbare ruimten bevindend voertuig, beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander, tegen vergoeding;

3.59 teeltondersteunende voorzieningen:
voorzieningen/constructies met als doel het gewas te forceren tot meer groei en/of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlengen ten opzichte van normale open teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen dat leidt tot een betere kwaliteit van het product, zoals bedoeld in de Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen (GS Limburg 1 februari 2005);

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

3.61 voorgevel:
de naar de weg gekeerde zijde van een hoofdgebouw;

3.62 wellness:
activiteiten gericht op het welzijn van de mens in de breedste zin van het woord met als doel het grootst mogelijke geestelijke en lichamelijke welzijn voor een ieder te verkrijgen;

3.63 woning:
een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de permanente huisvesting van één huishouding.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen, In aanvulling op artikel 22.24 van het omgevingsplan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen en zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m2 of m3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in 4.1 tot en met 4.10.

4.1 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks (tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren) gemeten afstand;

4.2 de bouwhoogte/nokhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot 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;

4.3 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;

4.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

4.5 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;

4.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

4.7 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

4.8 bebouwingspercentage:

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

4.9 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

4.10 ondergeschikte bouwdelen:

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

Artikel 5 Aanvraagvereisten

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

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvingsvergunning locaties of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies.

Artikel 7 Natuur

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties die zijn aangewezen als 'Natuur'.

7.2 Functieomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen locatie heeft de volgende functie:

a. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
b. realisatie en kwalitatieve en kwantatieve instandhouding van het landschapsplan overeenkomstig Bijlage 1 bij deze regels.

7.3 Beoordelingsregels bouwwerken

Op de tot 'Natuur' aangewezen gebieden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

a. omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, met dien verstande dat:
    1. de hoogte ten hoogste 1.50 m mag bedragen.

7.4 Maatwerkvoorschriften

7.4.1

Burgemeester en Wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van:

a. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen.
b. voorzieningen ter voorkoming van de hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;

7.4.2

De onder 7.4.1 genoemde maatwerkvoorschriften mogen uitsluitend worden gesteld:

a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

7.5 Aanwijzingvergunningsplicht- bouwactiviteiten

7.5.1 Vergunningsplichte aanleg bouwwerken met het oog op natuurbeheer

Met een omgevingsvergunning kan een bouwactiviteit worden toegelaten ten behoeve van het oprichten van bouwwerken noodzakelijk met het oog op natuurbeheer, zoals een wildhut of observatiepost, en andere bouwwerken ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik, mits de te beschermen natuurlijke waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad,

met dien verstande, dat:

a. de hoogte ten hoogste 4.00 m mag bedragen.

7.6 Specifieke functieregels voor gebruik

7.6.1 Gebruik van de gebieden

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het TAM-omgevingsplan wordt in elk geval verstaan het gebruik van locaties anders dan voor en/of als:

a. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
b. sport- en wedstrijdterrein, ligplaats, speelweide, paardenbak, terras, tennisbaan en zwembad;
c. het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
d. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
e. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
f. het winnen van bosstrooisel en mos;
g. militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen en voorzover het bestaande openbare wegen en paden betreft;
h. terrein voor het aanbrengen, het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen, behoudens het bepaalde in artikel 7 van de Grondwet;
i. het scheuren van grasland;
j. het opslaan van mest(stoffen);
k. het opslaan van hooi- en strobalen;
l. het oprichten van boogkassen, hagelnetten en teeltondersteunende voorzieningen;
m. nieuwvestiging van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
n. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

7.7 Aanwijzingvergunningsplicht- werken of werkzaamheden

7.7.1 Vergunningsplichtigewerken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Natuur' aangewezen gebieden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschroeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
f. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische structuur of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap;
g. het bebossen van gronden ten behoeve van de houtproductie;
h. het verrichten van exploratieboringen ten behoeve van de winning van de delfstoffen olie en gas;
i. het bemalen, draineren van gronden en het winnen van water of anderszins verlegen van de grondwaterstand.

7.7.2

Het bepaalde in 7.7.1 is niet van toepassing voor:

a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;

d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd
e. werken of werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend vanuit de Natuurbeschermingswet;
f. werken of werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van een Beheerplan Natura 2000.

7.7.3

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 7.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

Artikel 8 Wonen - Cultuur en ontspanning

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties die zijn aangewezen als 'Wonen - Cultuur en ontspanning'.

8.2 Functieomschrijving

Een als 'Wonen - Cultuur en ontspanning' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis mits geen sprake is van een zodanig gebruik dat bij uitbreiding van de woonfunctie:
    1. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen in het geding komen;
    2. een onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat;
    3. er verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
    4. er een negatieve effecten ontstaan op de waterhuishouding.

waarbij monumentale en karakteristieke gebouwen mede gebruikt mogen worden voor:

b. verblijfsrecreatieve doeleinden;

met daaraan ondergeschikt:

c. wellness;
d. culturele, educatieve en sociale doeleinden;

en bij het medegebruik qua aard of omvang in overwegende mate geen sprake mag zijn van zodanig gebruik dat:

1. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen in het geding komen;
2. een onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat;
3. er een verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
4. er negatieve effecten ontstaan op de waterhuishouding.

8.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteitbouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

8.3.1 Algemeen

Op de tot Wonen - Cultuur en ontspanning aangewezen gebieden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

8.3.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. het hoofdgebouw mag uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd onder de voorwaarde dat in de parkeerbehoefte in voldoen mate wordt voorzien op eigen terrein overeenkomstig de geldende parkeernorm zoals bepaald in artikel 18.2;
c. de voorgevel zal in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd;
d. ten hoogste mag in 2 bouwlagen worden gebouwd;
e. iedere afzonderlijke bouwlaag mag ten hoogste 3.50 m bedragen;
f. het gebouw zal met kap van ten hoogste 60° worden afgedekt.

8.3.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken mogen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m mag bedragen;
c. bijbehorende bouwwerken mogen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt.

8.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. Binnen de functie Wonen - Cultuur en ontspanning mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht met dien verstande dat de hoogte hiervan ten hoogste 2.60 m bedragen, met uitzondering van:
    1. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1.00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2.00 m mag bedragen;
    2. de hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken, welke ten hoogste 8.00 m mag bedragen.
b. Het bouwvlak en het vlak met de aanduiding 'bijgebouwen' mogen niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
    1. de bouw van erkers, over een breedte van 70% van de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,50 m., de hoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw en de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 m. bedraagt;
    2. aansluitende luifels boven de voordeur en kappen op erkers, mits deze vanuit het stedenbouwkundig beeld en afmetingen van ondergeschikte betekenis zijn en de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3.00 m. bedraagt;
    3. ondergeschikte onderdelen van het gebouw, als schoorstenen, lichtkoepels en antennes, met uitzondering van liftopbouwen en luchtbehandelingsinstallaties.

8.4 Maatwerkvoorschriften

8.4.1

Burgemeester en Wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
c. voorzieningen ter voorkoming van de hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

8.4.2

De onder 8.4.1 genoemde maatwerkvoorschriften mogen uitsluitend worden gesteld:

a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
b. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende locaties en bouwwerken;
c. ter voorkoming van parkeerhinder indien op eigen terrein niet voldaan wordt aan de parkeernorm zoals bepaald in artikel 18.2;
d. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.
e. in verband met maatwerk ten aanzien van het bouwperceel.

8.5 Aanwijzingvergunningsplicht- bouwactiviteiten

8.5.1 Vergunningplichte bouwwerken geen gebouwen zijnde

Met een omgevingsvergunning kan een bouwactiviteit worden toegelaten die in strijd is met lid 8.3.4 ten behoeve van vergroting van de maximum hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van het oprichten van onder meer verlichting, mits daardoor andere waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad, met dien verstande, dat:

a. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 10.00 m mag bedragen.

8.6 Specifieke gebruiksregels

8.6.1 Specifieke gebruiksregels voor het gebruik van locaties

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het TAM-omgevingsplan wordt in elk geval verstaan het gebruik van locaties anders dan voor en/of als:

a. parkeren;
b. groen en/of tuin;
c. opslag, overeenkomstig het toegelaten gebruik.

8.6.2 Specifieke gebruiksregels voor het gebruik van de bebouwing

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het TAM-omgevingsplan wordt in elk geval verstaan het gebruik van bebouwing anders dan voor en/of als:

a. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, behoudens voor mantelzorg waarbij geen zelfstandige woning mag ontstaan;
b. ambachtelijke en/of industriële doeleinden, behoudens voor aan-huis-gebonden beroepen, waarbij:
    1. maximaal 100 m² bebouwd oppervlak gebruikt wordt als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte;
    2. door dit gebruik de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
    3. dit gebruik geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
    4. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
    5. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, ander dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik
c. detail- en/of groothandel;
d. dagrecreatie;
e. horeca, anders dan van ondergeschikte betekenis aan de verblijfsrecreatieve functie;
f. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

8.6.3 Voorwaardelijke verplichting

Het inrichten, bebouwen en gebruiken van de voor Wonen - Cultuur en ontspanning aangewezen gronden gelegen ten westen van de bestaande (hoofd)bebouwing ter plekke van de Schweibergerweg 3 te Mechelen is uitsluitend toegestaan als de kwaliteitswinst conform het landschapsplan overeenkomstig Bijlage 1 bij deze regels is gerealiseerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

8.7 Aanwijzigingvergunningplicht- gebruiksactiviteiten

8.7.1 Specifieke functieregels toestaan consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden

Burgemeester en Wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in 8.6.2, ten behoeve van de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. deze doeleinden geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de omgeving;
c. vaststaat dat de doeleinden een kleinschalig karakter hebben en die ter plaatse zullen behouden;
d. de doeleinden naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreffen;
e. de doeleinden de woonfunctie ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de doeleinden in de woning uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
f. op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn overeenkomstig de geldende parkeernorm zoals bepaald in artikel 18.2
g. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit in of bij de woning,

met dien verstande, dat:

1. ten hoogste 100 m² van de bebouwing voor consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden mag worden gebruikt.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Functieomschrijving

Het voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gebieden zijn, naast de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

9.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteitbouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

9.2.1 Algemeen

Ter plaatse van wettelijk beschermde archeologische monumenten mag geen aantasting van de archeologische resten plaatsvinden.

9.2.2 Archeologischonderzoek

Op de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gebieden die nader aangeduid zijn als archeologische verwachtingswaarden 'hoog', 'middelhoog' en 'AMK-terreinen' en ter plaatse van archeologische vindplaatsen dient archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden als een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvindt en:

a. de grens van het plangebied binnen 50 meter van een archeologische vindplaats is gelegen, of;
b. het plangebied groter is dan 100 m² en is gelegen binnen een historische kern;
c. in AMK-terreinen het plangebied groter is dan 0 m², of;
d. voor overige gebieden het plangebied groter is dan 2500 m² tenzij een vindplaats binnen 50 meter van de grens van het plangebied is gelegen.

Als uit het archeologische vooronderzoek blijkt dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld, mag het planvoornemen in het kader van archeologie uitgevoerd worden.

9.3 Aanwijzingvergunningsplicht- bouwactiviteiten

9.3.1 Vergunningsplichtigewerken of werkzaamheden

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
d. het aanleggen van boomgaarden;
e. het bebossen van gronden ten behoeve van de houtproductie;
f. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;

j. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

9.3.2

Het bepaalde in 9.3.1 is niet van toepassing voor:

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

9.3.3

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 9.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

9.3.4

Voor de werken of werkzaamheden als bedoeld onder 9.3.1 en voor zover betrekking hebbend op terreinen van hoge archeologische betekenis, waarbij de in de bedoelde gronden aanwezige oudheidkundige sporen meer dan in geringe mate worden aangetast, dient indien de mogelijkheid bestaat voorafgaand wetenschappelijk onderzoek uitgevoerd te worden of dienen oudheidkundige waarnemingen te worden gedaan. Omtrent het toelaatbaar zijn van betreffende werken of werkzaamheden wordt vooraf advies bij de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten ingewonnen.

Artikel 10 Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en Buitenplaats

10.1 Functieomschrijving

Het voor 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en Buitenplaats' aangewezen gebied is, naast de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang.

10.2 Beoordelingsregels bouwwerken

Op de tot het voor 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en Buitenplaats' aangewezen gebied mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht respectievelijk van de historische buitenplaats, met dien verstande, dat:

a. geen wezenlijke veranderingen worden gebracht in het stedenbouwkundige beeld;
b. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
c. vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd.

10.3 Aanwijzingvergunningsplicht- bouwactiviteiten

10.3.1 Vergunningsplichtigewerken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en Buitenplaats' aangewezen gebieden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
c. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het verven in een andere kleur van gevels, ramen, deuren, luiken en/of sieronderdelen;
e. het wijzigen en/of herstellen van gevels, ramen, deuren, luiken en dergelijke waarvoor een monumenten- en/of bouwvergunning is vereist;
f. het verwijderen en/of aanbrengen van pleisterwerk aan gevels.

10.3.2

Het bepaalde in 10.3.1 is niet van toepassing voor:

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

10.3.3

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 10.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind. Ter beoordeling hiervan dient de Monumentencommissie gehoord te worden.

10.4 Omgevingsvergunningvoor het slopen

10.4.1 Vergunningsplichte bouwwerken voor het slopen

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en Buitenplaats' aangewezen gebieden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de op de verbeelding als monumentale en karakteristiek aangewezen panden en bouwwerken te slopen.

10.4.2

Het bepaalde in 10.4.1 is niet van toepassing voor sloopwerkzaamheden, welke krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

10.4.3

De sloopwerkzaamheden als bedoeld onder 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en door die werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind. Ter beoordeling hiervan dient de Monumentencommissie gehoord te worden.

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie

11.1 Functieomschrijving

Het voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gebied is, naast de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld), waaronder tevens wordt verstaan de nog in het landschap waarneembare taluds van het tracé van de oude Trambaan.

11.2 Beoordelingsregels bouwwerken

11.2.1 Beschermde monumenten

Op gronden met daarop 'beschermde monumenten' mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is voor inrichting en/of behoud en/of herstel van bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

a. de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd;
b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in de kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in de aanwijzing tot beschermd monument ex artikel 6 van de Monumentenwet.

11.3 Aanwijzingvergunningsplicht- werken of werkzaamheden

11.3.1 Vergunningsplichtigewerken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gebieden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het doorvoeren van veranderingen in de verkaveling of percelering van terreinen voor zover het geen gronden betreft die agrarisch in gebruik zijn;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

11.3.2

Het bepaalde in 11.3.1 is niet van toepassing voor:

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

11.3.3

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 11.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

11.4 Omgevingsvergunningvoor het slopen

11.4.1 Vergunningsplichte bouwwerken voor het slopen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de op de plankaart als monumentaal aangewezen panden te slopen.

11.4.2

Het bepaalde in 11.4.1 is niet van toepassing sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

11.4.3

De sloopwerkzaamheden als bedoeld onder 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en door die werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind. Ter beoordeling hiervan dient de Monumentencommissie gehoord te worden.

Artikel 12 Waarde - Ecologie

12.1 Functieomschrijving

Het voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gebied is, naast de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met dit artikel, van toepassing.

12.2 Aanwijzingvergunningsplicht- bouwwerken of activiteiten

12.2.1 Vergunningsplichtigewerken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Ecologie' aangewezen gebieden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

12.2.2

Het bepaalde in 12.2.1 is niet van toepassing voor:

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

12.2.3

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 12.2.1 zijn slechts toelaatbaar:

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

Artikel 13 Waterstaat - Erosie

13.1 Functieomschrijving

Het voor 'Waterstaat - Erosie' aangewezen gebied is, naast de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor maatregelen en voorzieningen voor het bestrijden en voorkomen van:

a. bodemerosie en wateroverlast;
b. het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem;
c. de aantasting van het grondwaterpakket.

13.2 Specifieke functieregels voor gebruik

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan gebruik van de grond voor en/of als:

a. het geheel of gedeeltelijk egaliseren of slechten van aanwezige graften;
b. voor het belemmeren of aantasten van aanwezige grasbanen en regenwaterbuffers (incl. aan- en afvoervoorzieningen).

13.3 Aanwijzingvergunningsplicht- gebruiksactiviteiten

Met een omgevingsvergunning kan een gebruiksactiviteit worden toegelaten die in strijd is met lid 13.2 ten behoeve van het uitoefenen van het gebruik, zoals beschreven onder 13.2 en het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zoals beschreven onder 13.4.1, mits voor de desbetreffende percelen voldoen aan de regelgeving omtrent erosie.

13.4 Vergunningsplichtigewerken of werkzaamheden

13.4.1

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het ophogen of egaliseren van de in het landschap aanwezige laagten;
b. het afgraven van grond, indien door de afgraving de kans op bodemerosie en/of wateroverlast toeneemt;
c. de aanleg van een waterbuffer groter dan 100 m²;
d. het aanbrengen van verhardingen.

13.4.2

Het bepaalde in 13.4.1 is niet van toepassing voor:

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

13.4.3

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene beoordelingsregels

15.1 Bouwverbod

Het is verboden op de in dit TAM-omgevingsplan begrepen locatie enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

15.2 Algemene beoordelingsregels over bestaande afstanden en andere maten

15.2.1

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

15.2.2

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

15.2.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 15.2.1 en 15.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

15.2.4

Het bepaalde in 15.2.1 en 15.2.2 is niet van toepassing voor bouwwerken die zijn gelegen binnen de gronden aangewezen voor Natuur.

15.3 Beoordelingsregels ondergronds bouwen

15.3.1

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

15.3.2

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
    2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels

behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.

d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
e. bij het berekenen van de blijkens geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

15.3.3

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in 13.4.3 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 16 Algemene functieregels

16.1 Functieverbod

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

16.2 Functieregels voor het gebruik van locaties en bebouwing

Onder verboden gebruik, als bedoeld in 16.1 wordt naast het bepaalde in 16.3 tevens verstaan het gebruik van de locaties en bebouwing voor:

a. een seksinrichting of soortgelijk bedrijf;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. straatprostitutie,

16.3 Functieregels voor gebruik met nadere afweging

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in 16.1 als strikte toepassing van de regeling leidt tot een beperking van de meest doelmatige functie, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 milieuzone - bodembeschermingsgebied

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

17.2 milieuzone - stiltegebied

Binnen de milieuzone - stiltegebied zijn storende gebruiksvormen, zoals lawaaisporten, vormen van intensieve recreatie, niet-agrarische bebouwing en infrastructuur, behalve indien het beoogde gebruik geen onevenredige akoestische verstoring tot gevolg heeft, uitgesloten, e.e.a. met uitzondering gebiedseigen geluid. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

17.3 milieuzone - spuitvrije zone

Binnen de milieuzone - spuitvrije zone is het gebruik maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten op een goed woon- en leefklimaat, niet toegestaan.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan.

18.2 Parkeren

Daar waar in de regels wordt verwezen naar het parkeerbeleid, moet de, op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning parkeernormen worden gehanteerd zoals opgenomen in het 'Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem houdende regels omtrent parkeernormen en parkeerfonds' (d.d. 26-02-2009).

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsgunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders verlenen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning 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 TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsrecht van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan 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 de inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan 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 plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.