



## **Bestemmingsplan Domein Holset 34-36 te Lemiers**

**Gemeente Vaals**

### **COLOFON**

Opdrachtgever:	Domein Holset
IDN-nummer:	NL.IMRO.0981.BPDomeinHolset3436-
Versie:	VO01
Status:	voorontwerp
Datum:	1 oktober 2018
Auteur:	C. Vandewall
2 <sup>e</sup> lezer:	K. Moonen
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2017.36

## Regels



## Inhoud

<b>1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	10
<b>2 Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3 Agrarisch met Waarde - Landschap .....	11
Artikel 4 Recreatie - Wijndomein.....	16
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2.....	19
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4.....	22
Artikel 7 Waarde - Archeologie 5.....	25
Artikel 8 Waarde - Archeologie 7.....	28
Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie.....	31
Artikel 10 Waarde - Kwetsbaar reliëf.....	32
<b>3 Algemene regels</b>	<b>33</b>
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel .....	33
Artikel 12 Algemene bouwregels.....	33
Artikel 13 Algemene gebruiksregels .....	33
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels .....	34
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels.....	34
Artikel 16 Algemene procedureregels .....	35
Artikel 17 Overige regels.....	36
<b>4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>37</b>
Artikel 18 Overgangsrecht .....	37
Artikel 19 Slotregel .....	37



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Domein Holset 34-36 te Lemiers' met identificatienummer NL.IMRO.0981.BPDomeinHolset3436-VO01 van de gemeente Vaals.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 bedrijf aan huis:

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, en lichte bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en daarbij behorende bijgebouwen zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop van artikelen verband houdende met het uitgeoefende bedrijf) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf;

### 1.4 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of praktijk op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning of daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf. Hierbij kan de functie ook uitgeoefend worden door een ander dan de feitelijke bewoner van het pand;

### 1.5 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.

### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 aanvullende kwaliteitsverbetering:

Bestaat uit één of meerdere van de onderstaande componenten:

- a. architectonische vormgeving van de nieuw op te richten bebouwing;
- b. opruimen oude gebouwen/verharding;
- c. herinrichten bouwkavel onder meer met het oog op compact bouwen, de functionaliteit van de bebouwing en het herschikken van de bebouwing;
- d. het aanbrengen van extra milieureducerende maatregelen op het gebied van geluid, geur, ammoniak, stof of trilling;
- e. voor intensieve veehouderij bij meerdere bedrijfslocaties de toepassing van de beste locatiemethode: gericht op afbouw van de tweede en/of volgende locaties, waarbij op een vast te leggen moment sloop van de gebouwen zal plaatsvinden.



**1.8 abiotische waarde:**

de waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van bijzondere aardkundige en hydrologische verschijnselen en/ of processen;

**1.9 afhankelijke woonruimte:**

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

**1.10 antenne-installatie:**

het geheel van één of meerdere antennes, antennedragers, bedrading en apparatuur- of techniekkast met bijbehorende bevestigingsconstructie dat gebruikt wordt voor het verzenden en/of ontvangen van radiofrequente elektromagnetische velden;

**1.11 archeologische waarde:**

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

**1.12 bebouwing:**

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

**1.13 bebouwingsoppervlak:**

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

**1.14 bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden gebouwd;

**1.15 beeldbepalend pand:**

een beeldbepalend (karakteristiek) pand bezit beeldbepalende kwaliteiten of overige cultuurhistorische waarden die van betekenis is voor de directe omgeving van het object.

**1.16 beperkt kwetsbaar object:**

een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.17 beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg:**

het gebied dat op de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg is aangeduid als 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

**1.18 bestaand:**

*bebouwing*

bebouwing zoals die bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, danwel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de planregels anders is bepaald;

*gebruik*

gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestond ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

**1.19 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.



**1.20 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.21 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.22 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;

**1.23 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.24 bouwperceel:**

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

**1.25 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.26 bouwvlak:**

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

**1.27 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;

**1.28 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, archeologische waarden zijn hieronder begrepen;

**1.29 dove gevel:**

een gevel die voldoet aan de voorwaarden uit artikel 1b, vierde lid Wet geluidhinder; aan een dove gevel mogen geen te openen delen aanwezig zijn, behoudens indien deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

**1.30 eigen terrein:**

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

**1.31 extensieve dagrecreatie:**

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen. Ook rondleidingen in wijngaarden worden als een vorm van extensieve recreatie beschouwd. Onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten.

**1.32 gebouw:**

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



**1.33 GKM:**

het intergemeentelijk Kwaliteitsmenu;

**1.34 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.35 horeca:**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf. Daarbij wordt de volgende categorie-indeling gehanteerd:

*horeca van categorie 1:*

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt.

*horeca van categorie 2:*

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die al dan niet ter plaatse genuttigd kunnen worden. Het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie is toegestaan. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfoodzaak en lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

*horeca van categorie 3:*

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse en/of het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd kunnen worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, koffie en/of theeschenkerij, juice- en healthbar.

*horeca van categorie 4:*

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning).

*horeca van categorie 5:*

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

**1.36 kleinschalige recreatieve workshops:**

workshops op recreatief gebied zoals workshops over koken en wijn, bakworkshops en plantenworkshops voor gezelschappen tot 15 personen.

**1.37 kleinschalige zakelijke bijeenkomsten:**

zakelijke bijeenkomsten zoals vergaderingen, brainstormsessies en managementmeetings voor gezelschappen tot 15 personen.

**1.38 kwetsbaar object:**

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;



**1.39 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

**1.40 milieuhygiënische uitvoerbaarheid:**

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid et cetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

**1.41 nevenactiviteit:**

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdfunctie op een bouwvlak;

**1.42 Omgevingsverordening Limburg:**

de d.d.12.12.2014 door Provinciale Staten van Limburg vastgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014 inclusief de diverse daaropvolgende Wijzigingsverordeningen en aanpassingen, zoals opgenomen in de geactualiseerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 d.d. 25.04.2017.

**1.43 ondergeschikt:**

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

**1.44 ondergeschikte horeca:**

een vorm van horeca die in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, die alleen wordt uitgeoefend tussen 07.00 en 19.00 uur en in inkomenswervend opzicht ondergeschikt is aan de bedrijfsmatige functie. Voor dit specifieke plan wordt hieronder verstaan horeca die ondersteunend is aan de vakantielodges, recreatiewoningen, workshops en zakelijke bijeenkomsten, zoals het serveren van dranken en kleine versnaperingen en het serveren van niet ter plaatse bereide etenswaren. Hieronder wordt geen restaurant verstaan.

**1.45 onderkomens:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voorzover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

**1.46 peil:**

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

**1.47 permanente bewoning:**

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

**1.48 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie;





**1.49 recreatiewoning:**

een gebouw, geen woonkeet, geen caravanbouwwerk of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meerdere personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt voor recreatief (nacht)verblijf, met dien verstande dat sprake is van een wisselende bezetting.

**1.50 schuilgelegenheid:**

overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan het hobbydier/de hobbydieren gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer en winter.

**1.51 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 ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.52 streekproducten:**

producten gemaakt met grondstoffen en/of grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en algemeen aanvaard is als een traditioneel streekeigen product en naar ambachtelijke wijze vervaardigd is volgens de streektradities en waarbij streekproduct en bereidingsstreek moeten overeenkomen, zowel in de be- en verwerking van het eindproduct als in de omschrijving van de streek.

**1.53 vakantielodge:**

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot recreatief en veelal kortdurend (nacht)verblijf met het serveren van ontbijt aan afwisselend publiek. In tegenstelling tot een recreatiewoning is een vakantielodge een onzelfstandige unit: de ruimtes in een vakantielodge beperken zich tot slaapkamer(s), badkamer(s) en (gezamenlijke) gemeenschappelijke ruimte(n). Een kookvoorziening is in de vakantielodge niet toegestaan. Een vakantielodge is niet bedoeld voor overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

**1.54 verbeelding:**

de verbeelding (digitaal en/of analoog) waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

**1.55 voorgevellijn:**

de denkbeeldige lijn, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen;

**1.56 waterhuishoudkundig:**

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

**1.57 woning/wooneenheid:**

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

**1.58 wijndomein:**

bedrijfsvorm, bestaande uit gronden en bijbehorende bebouwing, waar men druiven verbouwt in (een) wijngaard(en) en/of waar infrastructuur aanwezig is voor wijnbereiding, waarbij het accent ligt op proeven van wijn, educatie over wijn en de mogelijkheid bestaat lokaal bereide wijnproducten te kopen.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de lengte c.q. de breedte van een bouwwerk:**

horizontaal buitenwerks tussen de hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

### **2.2 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3 de 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 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.5 de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.6 de breedte van een bouwperceel:**

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

### **2.7 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

de kortste afstand tussen de zijdelings grenzen en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

### **2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel, een bouwvlak of een ander terrein:**

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

### **2.9 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met Waarde - Landschap

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, zijnde de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van de openheid van de plateaugebieden, de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droogdalen;
- b. agrarisch grondgebruik;
- c. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- d. behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden;
- e. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. extensieve dagrecreatie;
- i. veldkruizen, kapellen en kunstwerken,

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen en groenvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 (Bedrijfs)gebouwen

Het bouwen van (bedrijfs)gebouwen is niet toegestaan.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. het bouwen of plaatsen van (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen, regenkappen, hagelnetten, mestopslagplaatsen, (sleuf)silo's, ondergrondse en/ of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van de opvang van hemelwater (uitgezonderd regenwaterbuffers) niet is toegestaan;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 8 meter bedragen met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- c. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming dienen te passen.

#### 3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
  1. de landschappelijke waarden van het gebied;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. het karakter en/ of de ensemble waarden van panden en elementen met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';



5. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden;
6. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
7. de brandveiligheid en rampenbestrijding,

een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp), gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het GKM en op het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

- b. Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in artikel 16 lid 1 van toepassing.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Hoogzit

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 voor het bouwen van een hoogzit ten behoeve van de uitoefening van de jacht of natuurstudie, mits de hoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

#### 3.4.2 Voederberging of voederruif

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 voor het bouwen van een voederberging of voederruif voor de instandhouding van het wild, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud niet meer dan 3 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. de hoogte niet meer dan 2 meter bedraagt.

#### 3.4.3 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub a voor het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mits:

- a. de voorzieningen noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering;
- b. het redelijkerwijs niet mogelijk is gebleken om de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen binnen een bouwvlak te realiseren;
- c. de voorzieningen, voor zover mogelijk, direct aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd;
- d. containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boogkassen en regenkappen, voor zover deze niet binnen het bouwvlak van een agrarische bouwkaavel opgericht kunnen worden, uitsluitend direct aansluitend aan het bouwvlak mogen worden gerealiseerd, maar niet in de beekdalen, volgens de bij de herziening "Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen" behorende kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen;
- e. in het geval de oppervlakte ten behoeve van tijdelijke boogkassen en tijdelijke regenkappen na afwijking meer dan 10% van de totale teeltoppervlakte van een bedrijf uitmaakt, vooraf advies is verkregen van de Kwaliteitscommissie zoals bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu;
- f. de belangen en het gebruik van de aangrenzende gronden en bestemmingen niet onevenredig worden aangetast;
- g. de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- h. de teeltondersteunende voorzieningen niet worden aangebracht op hellingen met een hellingspercentage van meer dan 4%, volgens de bij de herziening "Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen" behorende kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen;



- i. de afwijking niet leidt tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus, zoals aangegeven op de kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen behorende bij de provinciale "Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen";
- j. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte;
- k. de hoogte van boogkassen ten hoogste 2.50 meter mag bedragen;
- l. de hoogte van regenkappen ten hoogste 4.00 meter mag bedragen;
- m. tijdelijke regenkappen en tijdelijke boogkassen dienen na de termijn van maximaal 6 maanden verwijderd te worden. Hiertoe dient er in het kader van de privaatrechtelijke overeenkomst een bepaling inclusief boetebeding te worden toegevoegd, welke verwijdering garandeert.

#### 3.4.4 Hagelnetten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub a voor het oprichten van hagelnetten, mits:

- a. de omgevingsvergunning geen betrekking heeft op gronden in de beekdalen of op gronden met een hellingpercentage van meer dan 8% zoals aangegeven op de kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen, behorende bij de provinciale 'Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen';
- b. ten aanzien van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het plaatsen van hagelnetten op hellingen met een hellingpercentage van meer dan 4% dient vooraf advies te worden gevraagd bij de betrokken dienst van de provincie Limburg.
- c. de hagelnetten noodzakelijk zijn met het oog op de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
- d. door de zichtbaarheid van de hagelnetten geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de beleving van het landschap, zoals die wordt bepaald door de openheid op de plateaus en de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing, dan wel door landschappelijke inpassing een en ander kan worden voorkomen, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte;
- e. hagelnetten mogen niet doorlopen tot aan de grond;
- f. de hoogte niet meer bedraagt dan 4,5 m.

#### 3.4.5 Openbaar nut

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, straatvoorzieningen voor afvalstoffen of wachthuisjes, met dien verstande dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen en de (goot)hoogte niet meer dan 3,00 m. mag bedragen.

#### 3.4.6 Schuilgelegenheden

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden, met dien verstande dat:

- a. het realiseren van een schuilgelegenheid is enkel toegestaan ten behoeve van kleinschalig, hobbymatig gebruik. Wanneer de beweiding op het perceel onderdeel uitmaakt van een volwaardig agrarisch bedrijf en/of er sprake is van een agrarisch bouwvlak, zal geen schuilgelegenheid worden toegestaan;
- b. er mag maximaal één schuilgelegenheid per perceel aanwezig zijn, met dien verstande dat:
  - 1. onder perceel wordt verstaan een aaneengesloten stuk grond dat geheel gelegen is op het grondgebied van vaals;
  - 2. een schuilgelegenheid maximaal de volgende maatvoeringen heeft:
    - I. een bouwhoogte van maximaal 3,20 meter;
    - II. een goothoogte van maximaal 2,00 meter;
    - III. een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>;



- c. de schuilgelegenheid dient landschappelijk ingepast te worden, hetgeen enerzijds ziet op de uiterlijke verschijningsvorm van de schuilgelegenheid en anderzijds op de ligging van de schuilgelegenheid op het perceel welke geen afbreuk mag doen aan het bestaande landschap en de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de schuilgelegenheid voldoet aan de, afhankelijk van de perceelgrootte, vastgestelde maximale grootte. Op percelen in het buitengebied tot 20.000 m<sup>2</sup> is per perceel dat geheel is gelegen op het grondgebied van Vaals, maximaal één schuilgelegenheid toegestaan. Afhankelijk van de perceelgrootte wordt een maximale grootte van de schuilgelegenheid toegestaan, waarbij de volgende verdeling wordt aangehouden:
  - 1. op een perceel tot 5.000 m<sup>2</sup> een schuilgelegenheid van maximaal 20 m<sup>2</sup>;
  - 2. op een perceel van 5.000 tot 10.000 m<sup>2</sup> een schuilgelegenheid van maximaal 25 m<sup>2</sup>;
  - 3. op een perceel van 10.000 tot 20.000 m<sup>2</sup> een schuilgelegenheid van maximaal 30 m<sup>2</sup>.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Parkeren

Parkeren ten behoeve van het wijndomein vindt plaats ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

#### 3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 3 lid 1, meer in het bijzonder:

- a. als staan- of ligplaats voor onderkomens behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met de tot 'Agrarisch met waarden - Landschap' bestemde gronden uit te voeren werken of werkzaamheden, waarbij overnachting in die onderkomens niet is toegestaan;
- b. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- c. voor sport-, wedstrijd- of speelterreinen, zwemgelegenheden of buitenmaneges;
- d. voor parkeerterreinen, anders dan waar dit expliciet is aangeduid;
- e. voor detailhandel;
- f. voor horeca;
- g. voor opslagdoeleinden, uitgezonderd opslagdoeleinden die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering;
- h. voor paardenbakken.

### 3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 3.6.1 Algemeen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van waterlopen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;



- f. het vellen- en of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
- g. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van het van inwerkingtreding van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt.

#### 3.6.2 Uitzonderingen op verbod

Het onder artikel 3 lid 6.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden binnen het bouwvlak;
- c. het realiseren van erftoegangspaden tot maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. werken of werkzaamheden van ongeschikte betekenis;
- e. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- f. werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins kunnen worden uitgevoerd;
- g. zover de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften van toepassing zijn;
- h. het vellen of rooien bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand of het zelf rooien van fruitbomen en bij boomgaarden behorende windsingels;
- i. het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande bodemgebruik;
- j. voor werken en werkzaamheden waarop de Omgevingsverordening Limburg van toepassing is.

#### 3.6.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 6.1 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 4 Recreatie - Wijndomein

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een recreatiebedrijf in de vorm van een wijndomein, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - wijndomein 1' de volgende functies zijn toegestaan:
    - een proeflokaal ten behoeve van wijnproeverijen;
    - een landwinkel ten behoeve van de verkoop van wijn en andere streekproducten, met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> b.v.o.;
  2. kleinschalige workshops en kleinschalige zakelijke bijeenkomsten mogen plaatsvinden binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - wijndomein 1' en 'specifieke vorm van recreatie - wijndomein 2'.
- b. horeca van categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5', met dien verstande dat:
  1. binnen deze bestemming in totaal zes vakantielodges aanwezig mogen zijn;
  2. het aantal vakantielodges mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal vakantielodges' is aangegeven;
  3. het maximum aantal personen in de alle vakantielodges samen mag in totaal nooit meer dan 12 bedragen;
- c. aan de functies onder a. en b. ondergeschikte horeca;
- d. verblijfsrecreatie in de vorm van een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', waarbij in de twee recreatiewoningen maximaal twee respectievelijk acht personen mogen verblijven;
- e. ondergrondse opslag van bedrijfsartikelen en bedrijfsproducten (waaronder wijnvoorraad) ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld onder a. t/m c., uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- f. wonen in de vorm van één grondgebonden woning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woning 1';
- g. wonen in de vorm van één woning op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woning 2';
- h. een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- i. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
- j. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- k. doeleinden van openbaar nut.
- l. een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, parkeer- en groenvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Op de voor 'Recreatie - Wijndomein' aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' uitsluitend de bestaande gebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de verblijfsrecreatie, waarbij de bouwmassa niet mag worden vergroot, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' één recreatiewoning per aanduiding is toegestaan.

#### 4.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen gelden de volgende regels:





- a. deze mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- e. gebouwen worden met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling ten minste 12° en niet meer dan 45° bedraagt.

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. deze mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3,00 meter mag bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 2,00 meter mag bedragen met inachtneming van een afstand van minimaal 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied;

### 4.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
  - 1. de landschappelijke waarden van het gebied;
  - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 3. de verkeersveiligheid;
  - 4. het karakter en/ of de ensemble waarden van panden en elementen met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
  - 5. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden;
  - 6. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
  - 7. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- b. Een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het GKM en op het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.
- c. Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in artikel 16 lid 1 van toepassing.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van het terras als bedoeld in artikel 4 lid 1 sub h., voor zover gelegen aangrenzend aan de specifieke bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel (sba-dg)', is uitsluitend



toegestaan indien ter plaatse van deze specifieke bouwaanduidingen de gevel als 'dove gevel' is uitgevoerd.

#### 4.4.2 Workshops en zakelijke bijeenkomsten

Kleinschalige workshops en kleinschalige zakelijke bijeenkomsten binnen de bestemming zijn toegelaten onder de voorwaarden dat:

- a. maximaal 15 personen op het perceel aanwezig mogen zijn ten behoeve van een workshop of een zakelijke bijeenkomst en
- b. niet meer dan twee verschillende activiteiten, hetzij een workshop, hetzij een zakelijke bijeenkomst, per dag mogen plaatsvinden.

#### 4.4.3 Gebruik terras

Ten aanzien van het gebruik van het terras, zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 sub h., geldt dat dit gebruik is toegestaan door maximaal 30 personen tussen 07.00 en 19.00 uur.

#### 4.4.4 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen, anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 4 lid 1, meer in het bijzonder:

- a. voor prostitutie en/of seksinrichtingen;
- b. voor kampeerterrein;
- c. voor permanente bewoning, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woning 1' en 'specifieke vorm van wonen - woning 2';
- d. horeca, anders dan het toegelaten gebruik conform artikel 4 lid 1;
- e. detailhandel, anders dan het toegelaten gebruik conform artikel 4 lid 1;
- f. terras, anders dan het toegelaten gebruik conform artikel 4 lid 1 en artikel 4, lid 4.3 en de bijbehorende voorwaardelijke verplichting zoals aangegeven in artikel 4 lid 4.1;
- g. opslagdoeleinden, anders dan aangegeven in artikel 4 lid 1 sub e, waarbij buitenopslag en buitenstalling van goederen eveneens als strijdig gebruik worden aangemerkt.

#### 4.4.5 Parkeren

Parkeren ten behoeve van het wijndomein vindt plaats ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.



## Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden van zeer hoge waarde en terreinen met hoge waarde, historische dorpskernen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet - de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2' voor meer dan 0,5 m. onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 100 m<sup>2</sup> aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek in de vorm van proefsleuven of opgravingen te worden uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;
- b. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk buiten de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet - de bodem van gronden aangewezen voor de 'Waarde - Archeologie 2' voor meer dan 0,3 m. onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 100 m<sup>2</sup> aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek in de vorm van proefsleuven of opgravingen uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;
- c. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen en/of buiten de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet - de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2' een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening, een omgevingsvergunning conform art. 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo of wijziging bestemmingsplan conform art. 3.6 lid 1 onder a Wro noodzakelijk is voor meer dan 0,5 m. (binnen de bebouwde kom) of 0,3 m. (buiten de bebouwde kom) onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 100 m<sup>2</sup> aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek in de vorm van proefsleuven of opgravingen te worden uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

#### 5.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het onder artikel 5 lid 2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zijnde:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; dan wel
- b. het doen van een opgraving; dan wel
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 met betrekking tot het laten uitvoeren van een inventariserend onderzoek en het



overhandigen van een rapport over de waarde van het terrein, indien een onafhankelijke deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

#### **5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### 5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het binnen de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,5 m.;
- b. het buiten de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,3 m.;
- c. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- f. het aanbrengen en rooien van diepwortelende (70 cm onder maaiveld) beplanting en bomen;
- g. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- h. het onder het maaiveld slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning;
- i. het verlagen van het waterpeil.

##### 5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,5 m. onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,3 m. onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- e. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- f. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- g. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- h. op gronden die door het college van burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven;
- i. indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan het archeologisch relevante niveau waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;



- j. indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

#### 5.4.3 Voorwaarden

De in artikel 5 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

dan wel:

- b. voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel algemene bouwregels, waarbij wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgraving;
  3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.



## Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met hoge archeologische verwachtingen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4' voor meer dan 0,5 m. onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 500 m<sup>2</sup> aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hieruit zal moeten blijken of, en zo ja in welke vorm, inventariserend veldonderzoek noodzakelijk is.
- b. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor de 'Waarde - Archeologie 4' voor meer dan 0,3 m. onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 500 m<sup>2</sup> aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hieruit zal moeten blijken of, en zo ja in welke vorm, inventariserend veldonderzoek noodzakelijk is.
- c. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen en/of buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4' een Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening art. 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo of wijziging bestemmingsplan conform art. 3.6 lid 1 onder a Wro noodzakelijk is voor meer dan 0,5 m. (binnen de bebouwde kom) of 0,3 m. (buiten de bebouwde kom) onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hieruit zal moeten blijken of, en zo ja in welke vorm, inventariserend veldonderzoek noodzakelijk is.

#### 6.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het onder artikel 6 lid 2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zijnde:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; dan wel
- b. het doen van een opgraving; dan wel
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.



### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.1 met betrekking tot het laten uitvoeren van een inventariserend bureauonderzoek en het overhandigen van een rapport over de waarde van het terrein, indien een onafhankelijke deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

### 6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,5 m.;
- b. het buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,3 m.;
- c. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- f. het aanbrengen en rooien van diepwortelende (70 cm onder maaiveld) beplanting en bomen;
- g. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- h. het onder het maaiveld slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning;
- i. het verlagen van het waterpeil.

#### 6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 6 lid 4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,5 m. onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,3 m. onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- e. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- f. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- g. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- h. op gronden die door het college van burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven;
- i. indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan het archeologisch relevante niveau waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding



voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;

- j. indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

#### 6.4.3 Voorwaarden

De in artikel 6 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

dan wel;

- b. voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel algemene bouwregels, waarbij wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. het doen van opgraving;
  - 3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.





## Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een middelhoge archeologische verwachtingen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 5' voor meer dan 0,5 m. onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hieruit zal moeten blijken of, en zo ja in welke vorm, inventariserend veldonderzoek noodzakelijk is.
- b. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor de 'Waarde - Archeologie 5' voor meer dan 0,4 m. onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hieruit zal moeten blijken of, en zo ja in welke vorm, inventariserend veldonderzoek noodzakelijk is.
- c. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen en/of buiten de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet - de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 5' een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening of een omgevingsvergunning conform art. 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo of wijziging bestemmingsplan conform art. 3.6 lid 1 onder a Wro noodzakelijk is voor meer dan 0,5 m. (binnen de bebouwde kom) of 0,4 m (buiten de bebouwde kom) onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend bureauonderzoek volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

#### 7.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het onder artikel 7 lid 2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zijnde:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;  
  
dan wel:
- b. het doen van een opgraving; dan wel
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.



### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2.1 met betrekking tot het laten uitvoeren van een inventariserend onderzoek en het overhandigen van een rapport over de waarde van het terrein, indien een onafhankelijke deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

### 7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het binnen de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,5 m.;
- b. het buiten de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,4 m.;
- c. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- f. het aanbrengen en rooien van diepwortelende (70 cm onder maaiveld) beplanting en bomen;
- g. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- h. het onder het maaiveld slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning;
- i. het verlagen van het waterpeil.

#### 7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 7 lid 4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,5 m. onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,4 m. onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- e. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- f. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- g. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- h. op gronden die door het college van burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven;
- i. indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan het archeologisch relevante niveau waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding



voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;

- j. indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

#### 7.4.3 Voorwaarden

De in artikel 7 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

dan wel;

- b. voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel algemene bouwregels, waarbij wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. het doen van opgraving;
  - 3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.



## Artikel 8 Waarde - Archeologie 7

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een lage archeologische verwachtingen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

- a. Op gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 7' gelden voor eventuele verstoringen een algehele vrijstelling.
- b. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen en of buiten de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 7' een Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan , inpassingsplan of beheersverordening art. 2.12 lid 1 onder a. onder 3 Wabo of wijziging bestemmingsplan conform art. 3.6 lid 1 onder a Wro noodzakelijk is voor meer dan 0,5 m (binnen de bebouwde kom) of 0,4 m (buiten de bebouwde kom) onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 25.000 m<sup>2</sup> aan burgemeester en wethouders een rapport (quickscan of bureauonderzoek) te worden overlegd met betrekking tot de risico's voor het bodemarchief.

#### 8.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 8 lid 2.1 onder b genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zijnde:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; dan wel
- b. het doen van een opgraving; dan wel
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 met betrekking tot het laten uitvoeren van een quickscan/bureauonderzoek dan wel inventariserend onderzoek en het overhandigen van een rapport over de waarde van het terrein, indien een onafhankelijke deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

### 8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 7' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders



(omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- d. het aanbrengen en rooien van diepwortelende (70 cm onder maaiveld) beplanting en bomen;
- e. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- f. het onder het maaiveld slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning;
- g. het verlagen van het waterpeil.

#### 8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 8 lid 4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. waarbij de oppervlakte van het plangebied minder dan 25.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- d. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- e. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- f. op gronden die door het college van burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven;
- g. indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan het archeologisch relevante niveau waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
- h. indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

#### 8.4.3 Voorwaarden

De in artikel 8 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. aan burgemeester en wethouders een rapport (quick scan of bureauonderzoek) wordt overlegd met betrekking tot de risico's voor het bodemarchief;
- b. indien uit het onder a. genoemde onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied risico's zijn voor het bodemarchief, kan alsnog een rapport worden verlangd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;
- c. indien uit het onder b. genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een aanlegvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de vergunning voorschriften verbinden, zijnde:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;



2. het doen van opgraving;
3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.



## Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en/of herstel van voorkomende beeldbepalende (karakteristieke) panden.

### 9.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag, in afwijking van het bepaalde in onderliggende bestemming, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd indien daardoor het stedenbouwkundig beeld en de cultuurhistorische waarde niet wezenlijk wordt aangetast.

### 9.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 9.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', het beeldbepalend pand geheel of gedeeltelijk te slopen onder de voorwaarden dat:

- a. het aantasten of vernietigen van cultuurhistorische elementen van cultuurhistorische waardevolle bouwwerken gelijk wordt gesteld met het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken;
- b. bij de aanvraag om sloopvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen dient een bouwhistorisch onderzoek te worden overgelegd;
- c. over het verzoek om sloopvergunning dient de Monumentencommissie om advies te worden gevraagd.

#### 9.3.2 Uitzondering op verbod

Het in artikel 9 lid 3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
- b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds een omgevingsvergunning is verleend voor de activiteit slopen;
- c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

#### 9.3.3 Afwegingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9 lid 3.1 kan worden verleend indien:

- a. indien uit een cultuur-/bouwhistorisch projectonderzoek blijkt dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, casu quo worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld;
- b. indien uit een onderzoek als genoemd onder a blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd, maar:
  1. wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen;
  2. documentatie plaatsvindt van de te slopen waarden;
  3. voor bijzondere materiële relictten een duurzaam toekomstperspectief ex situ wordt gewaarborgd.



## Artikel 10 Waarde - Kwetsbaar reliëf

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Kwetsbaar reliëf' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor behoud van de aanwezige hoogteverschillen in de bodemopbouw, aanwezig in de vorm van holle wegen en graften.

### 10.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstellen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 10 lid 1, meer in het bijzonder het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen.

### 10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 10.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het bebossen van gronden;
- c. het scheuren van grasland, voor zover het betreft waardevolle graslandvegetaties;
- d. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- e. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen.

#### 10.3.2 Uitzondering op verbod

Het in artikel 10 lid 3.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werkzaamheden die plaatsvinden op gronden waar ter plaatse geen karakteristiek element is gelegen;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- e. 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, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### 10.3.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 10 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige hoogteverschillen in de bodemopbouw.





## 3 Algemene regels

### Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

#### 12.1 Ondergronds bouwen

- a. Binnen de fundering van een woning en/of het bijbehorend bouwwerk bij een woning, is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan tot een diepte van maximaal 3 meter, onder de voorwaarden dat de oppervlakte maximaal de op grond van de bestemming toegestane oppervlakte bouwwerken bovengronds bedraagt.
- b. Daar waar ondergrondse bebouwing zoals bedoeld onder a. reeds aanwezig is ten tijde van het ter inzage gaan van het ontwerp van dit plan en waarbij de bouwdiepte groter is dan 3 meter, geldt deze maat als maximum toelaatbare maat;
- c. Daar waar ondergrondse bebouwing op andere plekken dan bedoeld onder a. reeds aanwezig is ten tijde van het ter inzage gaan van het ontwerp van dit plan, wordt deze als bestaande situatie toelaatbaar geacht.

### Artikel 13 Algemene gebruiksregels

#### 13.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Onder een strijdig gebruik met de bestemming wordt tenminste verstaan:

- a. het gebruik voor opslag, al dan niet voor de verhuur of de verkoop van machines, voer- of vaartuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruik voor het opslaan, storten of bergen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
- c. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, prostitutie en straatprostitutie.

#### 13.2 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:



- a. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen:
  1. die, voor zover het aardgastransportleidingen betreft, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
  2. die, voor zover het transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie betreft, een diameter hebben van minder dan 4";
  3. waarvoor, indien en voor zover voor de aanleg een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist, deze is verleend.

## Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

### 14.1 milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' geldt dat die gronden, naast de andere aangewezen bestemming(en), tevens dienen voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. De regels ter bescherming van de bodem, zoals vermeld in Hoofdstuk 2, paragraaf 2.8 en paragraaf 4.5 van de Omgevingsverordening Limburg, zijn van overeenkomstige toepassing.

#### 14.1.1 Bouwregels

Er mag geen bebouwing plaatsvinden waarmee de kwaliteit van de bodem en de waarden daarvan onevenredig worden verminderd.

#### 14.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

## Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

### 15.1 Afwijken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels omgevingsvergunning kan worden verleend, kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, dakhellingen, inhoudsmaten (uitgezonderd woningen), bouwperceelgrensafstanden met ten hoogste 10%;
- b. het afwijken van bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%, mits:
  1. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het GKM; hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd, waaromtrent advies wordt ingewonnen bij de Kwaliteitscommissie zoals bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu;
  2. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- c. voor het plat afdekken van gebouwen, mits:
  1. de noodzaak daartoe vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is aangetoond;
  2. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische- en landschappelijke waarden niet worden aangetast.



- d. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, alsmede religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, monumenten, kapellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
  - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>;
  - 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
  - 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
  - 4. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- e. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- f. het in gering mate afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van de weg, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- g. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privé-gebruik en niet meer dan 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik;
- h. het oprichten van antenne-installaties, met dien verstande dat deze voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsnotitie "Antennebeleid 2012" van de gemeente Vaals (d.d. 18 december 2012).

## 15.2 Afwijkingskader

Een in artikel 15 lid 1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

## Artikel 16 Algemene procedureregels

### 16.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. Het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend.
- c. In het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de bouwvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging.
- d. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders.



- e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

## **Artikel 17 Overige regels**

### **17.1 Rangorde dubbelbestemmingen**

- a. Indien sprake is van een strijdigheid tussen de bepalingen van de enkel- en dubbelbestemming prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming;
- b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
1. in de eerste plaats artikel 5 Waarde - Archeologie 2;
  2. in de tweede plaats artikel 6 Waarde - Archeologie 4;
  3. in de tweede plaats artikel 7 Waarde - Archeologie 6;
  4. in de derde plaats artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie;
  5. in de vierde plaats artikel 9 Waarde - Kwetsbaar reliëf.

### **17.2 Andere 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 de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.



## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### 18.1 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

#### 18.2 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 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

### Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Domein Holset 34-36 te Lemiers'.

