



Bestemmingsplan

- Bestemmingsplan Cottessen 10c te Vijlen -

Cottessen 10c te Vijlen

Gemeente Vaals



Bestemmingsplan

Cottessen 10c te Vijlen

Gemeente Vaals

Onderdeel:	Bestemmingsplan Cottessen 10c te Vijlen
IDN-nummer:	NL.IMRO.0981.BPCottessen10c-ON01
Opdrachtgever:	Familie Crombach-Godschalk
Opsteller:	Ir. A.H.E. Sauren
Status:	ontwerp
Datum:	3 juli 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Natuur	17
Artikel 4	Recreatie	20
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	22
Artikel 6	Waarde - Archeologie 5	25
Artikel 7	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	28
Artikel 8	Waarde - Cultuurhistorie	30
Artikel 9	Waarde - Ecologische Hoofdstructuur	31
Artikel 10	Waarde - Kwetsbaar reliëf	33
Artikel 11	Waarde - Natura 2000	34
Artikel 12	Waterstaat - Beschermingszone watergang	36
Hoofdstuk 3	Algemene regels	39
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 14	Algemene bouwregels	40
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	42
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 18	Algemene procedureregels	45
Artikel 19	Overige regels	46
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	47
Artikel 20	Overgangsrecht	47
Artikel 21	Slotregel	48

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan 'Cottessen 10c te Vijlen' met identificatienummer NL.IMRO.0981.BPCottessen10c-ON03 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 gebonden 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 *abiotische waarde:*

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

1.8 *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;

1.9 *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;

1.10 *archeologische waarde:*

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

1.11 *bebouwing:*

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

1.12 *bebouwingsoppervlak:*

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

1.13 *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;

1.14 *bed & breakfast:*

een bed & breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan afwisselend publiek. De ruimtes in een bed & breakfast beperken zich tot slaapkamer(s), badkamer(s) en maximaal een (gezamenlijke) gemeenschappelijk ruimte. Een keuken/kookvoorziening is in bed & breakfast kamers alsook in de gemeenschappelijke ruimte niet toegestaan. Het ontbijt wordt door de exploitant aangeboden in de slaapkamers danwel gemeenschappelijke ruimte.

Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.15 *bedrijfsgebouw:*

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 *bedrijfswoning:*

Een woning, in of bij een gebouw op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.17 *beeldbepalend pand:*

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

1.18 *beperkt kwetsbaar object:*

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

1.19 *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;

1.20 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 *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;

1.23 *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;

1.24 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

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

1.28 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;

1.29 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;

1.30 detailhandel:

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

1.31 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;

1.32 extensieve dagrecreatie:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen; onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten;

1.33 gebouw:

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

1.34 *geluidgevoelige functies:*

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

1.35 *GKM:*

intergemeentelijk Kwaliteitsmenu.

1.36 *hoofdgebouw:*

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

1.37 *horecabedrijf:*

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.38 *kampeermiddel:*

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
- b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;

één en ander voorzover de onder a en b bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.39 *kampeerplaats:*

een standplaats voor maximaal een kampeermiddel;

1.40 *kwetsbaar object:*

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.41 *landschappelijke waarde:*

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens);

1.42 *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;

1.43 milieuhygiënische uitvoerbaarheid:

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

1.44 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf onder invloed van klimaat, geomorfologie, hydrologische, bodemkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid, instandhouden;

1.45 nevenactiviteit:

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

1.46 normaal onderhoud, beheer en gebruik van gronden:

werkzaamheden die gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk zijn om goed onderhoud, beheer en gebruik van de gronden die tot de betreffende bestemming behoren te kunnen garanderen, voor een goede (agrarische) bedrijfsvoering en het (agrarisch) gebruik van de gronden.

Onder deze (agrarische) werkzaamheden wordt onder andere verstaan:

- Ploegen (niet diepploegen waarbij de gronden dieper dan 70 cm worden geroerd).
- Woelen (niet diepploegen waarbij de gronden dieper dan 70 cm worden geroerd).
- Zaaiklaar maken.
- Oogsten en rooien.
- Stoppel bewerking.
- Graslanden woelen.
- Planten en poten van gewassen (niet van bomen en struiken).
- Onderhoud en vervangen van bestaande afwatervoorzieningen.

1.47 normale onderhoudswerkzaamheden:

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

1.48 omgevingskwaliteit:

het samenhangende systeem van water, milieu-, natuur- en landschapskwaliteit.

1.49 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.

1.50 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;

1.51 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;

1.52 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;

1.53 prostitutie:

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

1.54 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.55 recreatieverblijf:

een gebouwde ruimte bedoeld voor verblijfsrecreatie;

1.56 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 bewoond, met dien verstande dat er sprake is van wisselende bewoning;

1.57 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;

1.58 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, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.59 straatprostitutie:

het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimten bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.60 stacaravan:

een onderkomen, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen.

Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan;

1.61 tent:

een in hoofdzaak uit textiel of daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor dag- en/ of nachtverblijf;

1.62 verbeelding:

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

1.63 verblijfsruimte:

ruimte voor het verblijven van mensen, danwel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden;

1.64 verblijfsrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat;

1.65 *voorgevellijn:*

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

1.66 *waterhuishoudkundig:*

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

1.67 *woning/ wooneenheid:*

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

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden;
- b. de opbouw van de potentiële landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c. behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- e. een half open stallingsruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - half open stallingsruimte';
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden
- g. doeleinden van openbaar nut;
- h. extensieve dagrecreatie;
- i. onverharde paden;
- j. veldkruizen, kapellen en kunstwerken;

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

3.2 Bouwregels

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

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van de doeleinden die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen én met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de aard, plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de natuurlijke, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van het gebied;
- b. de cultuurhistorische waarden en het karakter en/ of de ensemble waarden van panden en elementen;
- c. het stedenbouwkundig beeld.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van:

- a. een hoogzit ten behoeve van de uitoefening van de jacht of natuurstudie, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt;
- b. een voederberging of voederruif voor de instandhouding van het wild, mits:
 - 1. de inhoud niet meer dan 3 m³ bedraagt;

- 2. de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt.
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de brandpreventie of brandbestrijding, mits de hoogte niet meer dan 35 meter bedraagt.
- d. ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, straatvoorzieningen voor afvalstoffen, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de (goot)hoogte niet meer dan 3 meter zal bedragen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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 3.1, meer in het bijzonder:

- a. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zo lang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met op de gronden uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- c. als sport- en wedstrijdterreinen, kampeer- of caravanterreinen, parkeerterreinen;
- d. het beoefenen van lawaaisporten;
- e. voor het winnen van bosstrooisel, mos of mergel;
- f. voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, ten behoeve van de in de bestemmingsomschrijving beschreven doeleinden;
- g. voor militaire oefeningen;
- h. voor opslagdoeleinden, uitgezonderd opslagdoeleinden, die verband houden met het beheer en onderhoud.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken voor militair gebruik

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.5 onder g voor het toestaan van militaire oefeningen, mits het de aard en het karakter van hetgeen in de artikel 3.1 is opgenomen, niet aantast.

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

3.7.1 Algemeen

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

- a. het aanleggen of (half)verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- c. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen, afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden en het verwijderen van graften;
- 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 of rooien van bomen of beplantingen, 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 inwerkingtreding van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt;
- h. het bemalen of draineren van de grond en het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water of het anderszins wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuishouding;
- i. het aanleggen en/of inrichten van dagcampings, picknickplaatsen, alsmede van speel- en/of ligweiden.

3.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het onder 3.7.1 bepaalde 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, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.7.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 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 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen, ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - seizoenskamperen' enkel in de periode 15 maart tot en met 31 oktober mag worden gekampeerd. Door middel van de aanduiding 'maximum aantal kampeerplaatsen' is vastgelegd dat ter plekke maximaal 20 kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;
- b. verblijfsrecreatie in een recreatieverblijf, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- c. recreatief medegebruik;
- d. parkeren. Indien een aanduiding 'parkeerterrein' is opgenomen is parkeren enkel toegestaan op het aangeduide deel op de verbeelding;
- e. wonen in bedrijfswoningen;
- f. opslag, verband houdend met het kampeerterrein alsmede het gebruik van de bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. doeleinden van openbaar nut.

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelssontsluitingen, parkeer- en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Recreatie' 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;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal recreatiewoningen is toegestaan.

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Regels met betrekking tot bedrijfsgebouwen, geen woning zijnde:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- c. ze worden met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling ten minste 12° en niet meer dan 45° bedraagt.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Regels met betrekking tot bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken:

- a. het gezamenlijk oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- b. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduidingen 'recreatiewoning', niet meer dan 5 meter bedragen.

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;

Een en ander op basis van een landschappelijke 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 18.1 van toepassing.

4.4 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 4.1, meer in het bijzonder:

- a. voor detailhandel en groothandel;
- b. seksinrichtingen;
- c. opslagdoeleinden, uitgezonderd opslag zoals bedoeld in artikel 4.1, onder f, en verband houdend met de sportbeoefening;
- d. voor permanente of tijdelijke bewoning;
- e. in de zin van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. inrichtingen vallend onder de categorieën genoemd in artikel 2.1, derde lid van het Besluit omgevingsrecht;
- g. horecadoeleinden;
- h. een groter aantal dan 20 kampeerplaatsen, ter plekke van de aanduiding 'maximum aantal kampeerplaatsen: 20';
- i. voor kamperen buiten de periode 15 maart - 31 oktober, ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - seizoenskamperen'.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 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 een hoge archeologische verwachtingen.

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 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 m² 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 m² 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 0,3 m (binnen de bebouwde kom) of 0,5 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 m² 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.

5.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het onder 5.2.1 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 5.2.1 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.

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

5.4.1 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 meter;
- b. het buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,3 meter;
- 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 5.4.1 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 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,3 meter onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 500 m² 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 5.4.1 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 6 Waarde - Archeologie 5

6.1 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.

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 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 m² 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 m² 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 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 0,4 m (binnen de bebouwde kom) of 0,5 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 m² 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 6.2.1 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 6.2.1 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 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 meter;
- b. het buiten de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet - algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,4 meter;
- 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 6.4.1 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 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet - met een diepte van minder dan 0,4 meter onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 1.000 m² 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 6.4.1 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 - Beschermd dorpsgezicht

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden voor zover die bepaald worden door:

- a. de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen;
- b. de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen, waaronder mede begrepen bestaande open ruimtes tussen de gebouwen;
- c. de landschappelijke inpassing van de gebouwen.

7.2 Bouwregels

Er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande stedenbouwkundig beeld, voor zover betrekking hebbend op:

- a. voorgevels;
- b. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
- c. de breedte en de indeling van de voorgevel van de gebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen;
- e. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan situering, afmetingen en kapvormen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de instandhouding en herstel van het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving van de bebouwing;
- c. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden;

Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op het behoud van de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

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

7.4.1 Vergunningplichtig werken en/of werkzaamheden

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

- a. het aanleggen, verharderen of wijzigen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen, afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanbrengen, vellen- en of rooien van bomen of beplantingen, welke dieper wortelen dan 0,75 meter.

7.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Afwegingskader

Een in 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van het beschermd dorpsgezicht;
- b. met het oog op een zorgvuldige afweging door Burgemeester en wethouders advies is ingewonnen bij de gemeentelijke Welstands-/ Monumentencommissie.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 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 de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen.

8.2 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.

8.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', de rijksmonumenten en beeldbepalende panden 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.

8.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 8.3.1 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 sloopvergunning is verleend;
- c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor bouwvergunning is verleend.

8.3.3 Afwegingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in 8.3.1 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 9 Waarde - Ecologische Hoofdstructuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele en ecologische waarden.

9.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur' mogen geen bouwwerken worden opgericht.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.2 teneinde bouwwerken op te richten conform de overige voor deze gronden geldende bestemming(en), mits door deze bouwwerken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen significante aantasting van de natuurlijke waarden ontstaat of kan ontstaan.

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

9.4.1 Algemeen

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

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en parkeerterreinen (> 60 m²);
- b. het egaliseren, ophogen en afgraven van gronden;
- c. het dempen van sloten, drainage, graven en reconstructie van watergangen;
- d. de aanleg ondergrondse leidingen;
- e. het vellen en rooien van houtopstanden (uitgezonderd fruitbomen);
- f. het diepploegen (dieper dan 30 cm onder maaiveld);
- g. het bebossen en beplanten met houtopstanden / aanleg boomkwekerijen en sierteelt.

9.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 9.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- 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 inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.

9.4.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.4.1 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 significant worden aangetast dan wel:

- a. de mogelijkheden voor het herstel van de daar bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
- b. indien er een natuurbeschermingswetvergunning is verkregen.

Artikel 10 Waarde - Kwetsbaar reliëf

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Kwetsbaar reliëf' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), 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 10.1, meer in het bijzonder:

- a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, 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 10.3.1 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 10.3.1 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.

Artikel 11 Waarde - Natura 2000

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natura 2000' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het instandhouden van de landschaps- en natuurwaarden en het voorkomen van verslechtering en verstoring van de aanwezige natuurlijke habitats.

11.2 Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natura 2000' mogen geen bouwwerken worden opgericht.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.2 teneinde bouwwerken op te richten conform de overige voor deze gronden geldende bestemming(en), mits door deze bouwwerken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen significante aantasting van de natuurlijke waarden ontstaat of kan ontstaan.

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

11.4.1 Algemeen

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

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en parkeerterreinen (> 60 m²);
- b. het egaliseren, ophogen en afgraven van gronden;
- c. het dempen van sloten, drainage, graven en reconstructie van watergangen;
- d. de aanleg ondergrondse leidingen;
- e. het vellen en rooien van houtopstanden (uitgezonderd fruitbomen);
- f. het diepploegen (dieper dan 30 cm onder maaiveld);
- g. het bebossen en beplanten met houtopstanden / aanleg boomkwekerijen en sierteelt.

11.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 11.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- 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 inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;

11.4.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.4.1 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 significant worden aangetast.

Artikel 12 Waterstaat - Beschermingszone watergang

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang of regenwaterbuffer.

12.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

12.3.2 Afwegingskader

Een in 12.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade mag worden of kan worden toegebracht aan de watergang, en onder de voorwaarden dat:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van de in 12.1 bedoelde watergang;
- b. de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning aan de beheersinstantie wordt meegedeeld.

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

12.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

12.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

12.4.3 Afwegingskader

Een in 12.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan. Met betrekking tot de gevolgen voor de waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan de beheersinstantie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Ondergronds bouwen

14.1.1 Algemeen

Binnen de fundering van de woning en/of het bijbehorend bouwwerk bij de woning is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan tot maximaal 3 m diep, onder de voorwaarden dat:

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

14.1.2 Afwijking

De regels inzake situering van bouwwerken als bedoeld in artikel 'Natuur' gelden, voor zover van toepassing, ook in geval van ondergronds bouwen en met dien verstande, dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van ondergrondse en bovengrondse bebouwing tezamen niet meer mag bedragen dan 400 m²;
- b. de verticale diepte maximaal 3 m mag bedragen.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 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.

15.1.1 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 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 milieuzone - bodembeschermingsgebied

16.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' 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 de Omgevingsverordening Limburg zijn in het Bodembeschermingsgebied van toepassing.

16.1.2 Bouwregels

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

16.1.3 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.

16.2 milieuzone - stiltegebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten. Dit betekent in ieder geval dat onderstaande functies niet zijn toegestaan:

- a. lawaaisporten;
- b. nieuwvestiging van intensieve recreatie;
- c. nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid;
- d. laagvliegbewegingen;

Een geluidsrapport dient te worden overlegd wanneer nieuwe functies zijn gepland binnen het stiltegebied.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 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 landschappelijke 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, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, monumenten, kapellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 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. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor luchtvaartdoeleinden zoals plaatsmarkeringen, de richtings- en afstandinformatie voor vliegtuigen, de luchtverkeersbeveiliging en meteorologische informatie, mits:
 1. de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 16 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 20 meter;
- f. 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;
- g. 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 blijken de werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- h. 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;
- i. 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);
- j. het gebruik van (een deel van) de hoofdbebouwing of bijbehorend bouwwerk voor een vakantiewoning, mits:
 1. sprake is van een monumentaal of karakteristiek pand, teneinde deze bebouwing te behouden voor de toekomst;
 2. het aantal recreatiewoningen niet meer dan 2 bedraagt en maximaal plaats biedt aan 4 personen per woning;
 3. per vakantiewoning een maximum vloeroppervlakte van 100 m² geldt;
 4. de vakantiewoning in pandig wordt gerealiseerd. Dit houdt in dat uitbreiding van bebouwing ten

- behoefte van de vakantiewoning niet is toegestaan;
5. geen (gedeeltelijke) sloop van monumentale bebouwing mag plaatsvinden ten behoeve van de vakantiewoning;
 6. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen niet in het geding komen;
 7. de recreatieve activiteit geen ernstige of onevenredig hinder oplevert voor het woonmilieu in de directe omgeving;
 8. gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 9. er dient te worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving, onder andere voor wat betreft brandveiligheid.

17.2 Afwegingskader

Een in 17.1 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 18 Algemene procedureregels

18.1 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 19 Overige regels

19.1 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 4;
 - 2. in de tweede plaats artikel 6 Waarde - Archeologie 5;
 - 3. in de derde plaats artikel 12 Waterstaat - Beschermingszone watergang;
 - 4. in de vierde plaats artikel 7 Waarde - Beschermd dorpsgezicht;
 - 5. in de vijfde plaats artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie;
 - 6. in de zesde plaats artikel 9 Waarde - Ecologische Hoofdstructuur;
 - 7. in de zevende plaats artikel 11 Waarde - Natura 2000;
 - 8. in de achtste plaats artikel 10 Waarde - Kwetsbaar reliëf.

19.2 Andere wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als de regels van het Bestemmingsplan Cottessen 10c te Vijlen van de gemeente Vaals.

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voorendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
asten@aelmans.com