



**vandewall**  
planologisch advies

## **Bestemmingsplan Pastoerswei**

**Gemeente Vaals**

### **COLOFON**

**Opdrachtgever:**

**IDN-nummer:** NL.IMRO.0981.BPPastoerswei-  
**Versie:** ON01  
**Status:** Ontwerp  
**Datum:** 18 november 2021

**Projectnummer:** VPA 2020.59

## Inhoud

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleidende regels</b>                                                | <b>4</b>  |
| Artikel 1 Begrippen .....                                                 | 4         |
| Artikel 2 Wijze van meten.....                                            | 11        |
| <b>2 Bestemmingsregels</b>                                                | <b>12</b> |
| Artikel 3 Groen.....                                                      | 12        |
| Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied .....                                 | 14        |
| Artikel 5 Wonen .....                                                     | 16        |
| Artikel 6 Waarde - Archeologie 2.....                                     | 21        |
| Artikel 7 Waarde - Archeologie 5.....                                     | 24        |
| Artikel 8 Waarde - Beschermd dorpsgezicht .....                           | 27        |
| <b>3 Algemene regels</b>                                                  | <b>29</b> |
| Artikel 9 Anti-dubbelregel .....                                          | 29        |
| Artikel 10 Algemene gebruiksregels .....                                  | 29        |
| Artikel 11 Algemene afwijkingsregels .....                                | 30        |
| Artikel 12 Algemene wijzigingsregels .....                                | 30        |
| Artikel 13 Algemene procedureregels .....                                 | 31        |
| Artikel 14 Overige regels.....                                            | 31        |
| <b>4 Overgangs- en slotregels</b>                                         | <b>33</b> |
| Artikel 15 Overangsrecht .....                                            | 33        |
| Artikel 16 Slotregel .....                                                | 33        |
| Bijlage 1 Bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis .....     | 34        |
| Bijlage 1 Kwaliteitsplan Pastoerswei Lindenstraat 18 woningen Vaals ..... | 35        |



## Regels



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Pastoerswei' met identificatienummer NL.IMRO.0981.BPPastoerswei-ON01 van de gemeente Vaals.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 antennebeleid:

de beleidsnotitie "Antennebeleid 2012" van de gemeente Vaals, zoals vastgesteld d.d. 18 december 2012, of diens rechtsopvolger.

### 1.6 antenne-installatie:

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

### 1.7 bebouwing:

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

### 1.8 bed en breakfast:

een bed- en 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 dan wel 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;

### 1.9 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentverzorging, waarvan de omvang van de activiteit zodanig is dat de woonfunctie ter plaatse in overwegende mate behouden blijft en waarvan de ruimtelijke uitstraling zodanig is dat deze in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse (zie bijlage 1 bij de regels voor een overzicht met bedrijfsmatige activiteiten aan huis). Onder bedrijfsmatige activiteiten aan huis wordt niet verstaan: detailhandel, prostitutie, seksinrichtingen, escortbedrijven en grow-, head- en smartshops;



**1.10 begane grond:**

- de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging; ook dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is;
- bij hoogteverschillen in het terrein: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld;

**1.11 beroepsmatige activiteiten aan huis:**

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, (para)medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermee gelijk te stellen gebied, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat de woonfunctie ter plaatse in overwegende mate behouden blijft en waarvan de ruimtelijke uitstraling zodanig is dat deze in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse (zie bijlage 1 van de regels voor een overzicht met beroepsmatige activiteiten aan huis). Onder beroepsmatige activiteiten aan huis wordt niet verstaan: detailhandel, prostitutie, seksinrichtingen, escortbedrijven en grow-, head- en smartshops;

**1.12 bestaand:**

aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.15 beschermd dorpsgezicht:**

beschermd dorpsgezicht als bedoeld in de Erfgoedwet;

**1.16 bevoegd gezag:**

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

**1.17 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.18 bouwen:**

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

**1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.20 bouwlaag:**

een gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen, die op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggen - onder nagenoeg gelijke hoogte wordt verstaan een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 meter (gemeten op het laagste punt) - zulks met inbegrip van de begane grond, doch met uitzondering van onderbouwen, zolders en kappen en met een maximale hoogte van 3,30 meter voor woningen.

**1.21 bouwperceel:**

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



**1.22 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.23 bouwvlak:**

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

**1.24 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.25 carport/overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen niet meegerekend;

**1.26 coffeeshop:**

een horecabedrijf dat als hoofddoel heeft het verstrekken van softdrugs en dranken voor gebruik ter plaatse;

**1.27 consumentverzorging:**

het bedrijfsmatig verrichten van op publiek gerichte dienstverlening, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures;

**1.28 detailhandel:**

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

**1.29 dienstverlening:**

het verrichten van diensten in een vorm die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel en waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalon, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons;

**1.30 escortbedrijf:**

een natuurlijk persoon, groep van personen, en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning;

**1.31 gebouw:**

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

**1.32 gevellijn:**

de lijn als weergegeven op de verbeelding, die nagenoeg gelijk loopt aan de as van één of meerdere wegen waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

**1.33 grondgebonden woning:**

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen;



**1.34 growshop:**

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.35 headshop:**

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van artikelen die verwant zijn aan de hasjcultuur, niet zijnde psychotrope stoffen;

**1.36 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.37 hoofdverblijf:**

- a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;

**1.38 huishouden:**

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig en voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Bewoners van wooneenheden (voor kamerverhuur) gezamenlijk worden hieronder niet begrepen.

**1.39 internetverkoop:**

vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd;

**1.40 kamerverhuur:**

het bedrijfsmatig aanbieden van (nacht)verblijf, waarbij (een deel van een) gebouw als onzelfstandige wooneenheid/wooneenheden word(t)(en) gebruikt en waarbij verder kenmerkend is dat de kamerverhuurder(s) ter plaatse zijn (hun) hoofdverblijf heeft (hebben).

**1.41 kunstwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een voetgangersovergang, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

**1.42 maaiveld:**

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft;

**1.43 maatvoeringsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringsymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten;



**1.44 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

**1.45 Omgevingsverordening Limburg:**

de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 d.d. 22 november 2019 of diens rechtsopvolger.

**1.46 onderbouw:**

(een gedeelte van) een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant in overwegende mate minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen;

**1.47 omgevingsvergunning:**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo;

**1.48 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;

**1.49 ondergeschikte detailhandel:**

niet-zelfstandige detailhandel, waarbij de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;

**1.50 onzelfstandige woning/wooneenheid:**

een woning/wooneenheid, niet zijnde een zelfstandige woning/wooneenheid;

**1.51 openbaar toegankelijk gebied:**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

**1.52 opslag:**

het tijdelijk of permanent opslaan van goederen en/of grondstoffen;

**1.53 pand:**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.54 parkeerkencijfers:**

parkeerkencijfers zoals verwoord in de CROW/ASVV-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317 of diens opvolger;

**1.55 peil:**

bovenkant afgewerkte begane grondvloer;

**1.56 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;





**1.57 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.58 recreatiewoning:**

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie ten dienste van gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.59 ruimtelijke kwaliteit:**

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte;

**1.60 seksinrichting:**

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

**1.61 smartshop:**

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ter verkoop en/of leveren van producten waarin psychotrope stoffen aanwezig zijn aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;

**1.62 stads- en dorpsgezichten:**

groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden;

**1.63 stedenbouwkundig beeld:**

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte;

**1.64 straatmeubilair:**

openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, lichtmasten, halte-aanduidingen, parkeer- en verkeersregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, papier-, glas- en andere inzamelbakken, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, voorzieningen ten behoeve van (het opladen en stallen van) (elektrische) fietsen en overige hiermee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouw zijnde;

**1.65 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;

**1.66 verblijfsgebied:**

gebied bedoeld voor verblijf, waartoe in ieder geval (ontsluitings)wegen, pleinen, terrassen, fiets- en voetpaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen worden gerekend;

**1.67 voorgevel:**

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het (hoofd-)gebouw vormt. In hoeksituaties is sprake van maar één voorgevel; dit is de gevel



waar het huisnummer formeel is;

**1.68 voorgevelrooilijn:**

voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn;

**1.69 vrijstaand:**

bebouwing waarvan het hoofdgebouw niet grenst of aansluit aan andere hoofdgebouwen;

**1.70 Wabo:**

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die op 1 oktober 2010 in werking is getreden;

**1.71 webwinkel:**

vorm van detailhandel met al dan niet een uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden;

**1.72 wonen:**

het gehuisvest zijn in een woning.

**1.73 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Indien sprake is van kamerverhuur in de zin van artikel 1.40 is binnen het (gedeelte van een) gebouw de huisvesting van meerdere huishoudens toegelaten.



## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 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;

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

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

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

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

### **2.4 de lengte en breedte van een bouwwerk:**

horizontaal tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren);

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

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

### **2.6 uitzondering ondergeschikte bouwdelen:**

De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, erkers, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen, balustrades en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen mits de bestemmingsgrens, de gevel (zijnde voor-, zij- of achtergevel) van het hoofdgebouw of de aangegeven gevellijn met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden.



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en groenvoorzieningen;
- b. verkeer in de vorm van parkeerplaatsen en fiets- en voetpaden;

en daarbij behorende:

- c. voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. kunstwerken;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. hondenuitlaatplaatsen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen, met uitzonderingen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van het toegestane gebruik.

##### 3.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> per gebouw.

##### 3.2.3 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen met uitzondering van:
  - 1. voorzieningen van openbare verlichting, waarvan de bouwhoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
  - 2. geluidwerende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 10,00 meter mag bedragen;
  - 3. kunstwerken, waarvan de bouwhoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
- b. carports/overkappingen zijn niet toegestaan.



### **3.3 Nadere eisen**

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

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;

en daarbij behorende

- c. groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- e. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. straatmeubilair.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

#### **4.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen voor nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15,00 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.3 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 8,00 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8,00 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6,00 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.

### **4.3 Nadere eisen**

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



- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.



## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde grondgebonden woningen zijn toegestaan

en daarbij behorende:

- b. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, toegelaten overeenkomstig artikel 5 lid 5.2;
- c. tuinen en erven;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- f. verkeersdoeleinden in de vorm van toegangswegen tot woningen, in-/opritten bij woningen, toegangswegen tot garageboxen, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- g. parkeervoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. nutsvoorzieningen,

met dien verstande dat het 'Beeldkwaliteitplan Pastoerswei Vaals', zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, onverkort van toepassing is als toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen.

#### 5.2.2 Regels met betrekking tot grondgebonden woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' is aangegeven;
- b. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', waarbij de voorgevel van de woning moet worden geplaatst in de aangegeven gevellijn (waarbij de voorste gevellijn in de richting van de voorste perceelsgrens niet mag worden overschreden);
- c. uitbreidingen van woningen aan de voorgevel in de vorm van erkers, balkons of luifels zijn niet toegestaan;
- d. het realiseren van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;
- e. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' is aangegeven, met dien verstande dat elke afzonderlijke bouwlaag maximaal 3,30 meter mag bedragen.





#### 5.2.3 Regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken bij woningen

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen is niet toegestaan.

#### 5.2.4 Regels met betrekking tot gebouwen voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15,00 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.5 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd, met uitzondering van carports;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvoor geldt:
  1. dat deze voor de voorgevel niet zijn toegestaan, behoudens op de wijze zoals aangegeven in het 'Beeldkwaliteitplan Pastoerswei Vaals' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels;
  2. dat deze achter de voorgevel zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2,00 meter, met dien verstande dat deze worden uitgevoerd op de wijze zoals aangegeven in het 'Beeldkwaliteitplan Pastoerswei Vaals' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels;
  3. dat deze op een afstand van minimaal 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied worden gebouwd.
- c. carports mogen uitsluitend aan de voorzijde van de woning worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. een carport 0,30 meter dient terug te liggen ten opzichte van de voorgevel van de woning;
  2. de maximale bouwhoogte van een carport 2,95 meter mag bedragen;
  3. de voorzijde van de carport niet mag worden afgesloten met een hekwerk of een poort;
  4. dat de carport wordt uitgevoerd op de wijze zoals aangegeven in het 'Beeldkwaliteitplan Pastoerswei Vaals' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

#### 5.2.6 Voorwaardelijke verplichting groeninrichting

De als gevolg van dit plan te bouwen woningen zoals bedoeld in dit artikel mogen niet eerder als zodanig in gebruik worden genomen dan nadat de groeninrichting van het plangebied heeft plaatsgevonden conform het 'Beeldkwaliteitplan Pastoerswei Vaals', zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, mede met inachtneming van het 'Beeldkwaliteitplan Pastoerswei Vaals' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:



- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

##### **5.4.1 Afwijken erfafscheidingen binnen 1,00 meter tot openbaar toegankelijk gebied**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 5 lid 2.5 sub b bepaalde voor de bouw van een erfafscheiding achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn en binnen een afstand van 1,00 meter tot het openbaar toegankelijk gebied.

##### **5.4.2 Voorwaarden**

Het bij een omgevingsvergunning afwijken als in bedoeld in artikel 5 lid 4.1 wordt slechts toegestaan indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit, zoals verwoord in het 'Beeldkwaliteitplan Pastoerswei Vaals', zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels wordt voldaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **5.5.1 Verboden gebruik**

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. permanente en tijdelijke bewoning in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. detailhandel, uitgezonderd daar waar dit expliciet is toegestaan;
- c. opslagdoeleinden anders dan gerelateerd aan het binnen deze bestemming toegelaten gebruik;
- d. horeca;
- e. webwinkel;
- f. kamerverhuur;
- g. recreatiewoning;
- h. het gebruik van daken van gebouwen als buitenruimte en/of dakterras;
- i. het niet duurzaam in stand houden van de groeninrichting zoals weergegeven in het 'Beeldkwaliteitplan Pastoerswei Vaals', zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

##### **5.5.2 Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten aan huis**

- a. Beroepsmatige activiteiten aan huis, zoals vermeld in bijlage 1 bij de regels, zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de maximum oppervlakte aan beroepsmatige activiteiten aan huis mag niet meer bedragen dan 70 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de woonfunctie de hoofdfunctie dient te blijven;
  2. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de beroepsmatige activiteiten aan huis;
  3. er mogen geen horeca-activiteiten plaatsvinden;
  4. op de activiteiten is geen vergunning- en of meldingsplicht van toepassing op grond van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
  5. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van die woning te zijn;



6. de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van de activiteit worden op eigen terrein gesitueerd conform de kencijfers parkeren;
  7. er mag geen opslag ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond plaatsvinden.
- b. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn niet toegestaan.

#### 5.5.3 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

### 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 5.6.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 5 lid 1 bepaalde voor de uitoefening van een bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdactiviteit gehandhaafd;
- b. de bouwmassa wordt niet vergroot;
- c. het aantal recreatieverblijven ((slaap)kamers) bedraagt niet meer dan twee;
- d. er is maximaal één gemeenschappelijke ruimte, uitgezonderd verkeersruimtes, toegestaan;
- e. het parkeren vindt plaats op eigen terrein waarbij moet worden voldaan aan de kencijfers parkeren;
- f. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- g. maximaal 30 % van het totale woonoppervlak van de bestaande woning met eventuele bijbehorende bouwwerken wordt voor bed & breakfast gebruikt;
- h. naast de bed & breakfast zijn geen andere recreatieve functies toegestaan, anders dan aanvullende services (zoals het verstrekken van warme maaltijden en fietsenverhuur) ten behoeve van de bed & breakfast-gasten;
- i. de bed & breakfast-voorziening functioneert niet als zelfstandige (woon)eenheid en er is derhalve geen keuken/kookvoorziening op de slaapkamers en in de gemeenschappelijke ruimte toegestaan.

#### 5.6.2 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten aan huis, zoals vermeld in bijlage 1 bij de regels, onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximum oppervlakte aan bedrijfsmatige activiteiten aan huis mag niet meer bedragen dan 35 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de woonfunctie de hoofdfunctie dient te blijven;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet voor de bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- d. er mogen geen horeca-activiteiten plaatsvinden;
- e. op de activiteiten is geen vergunning- en of meldingsplicht van toepassing op grond van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
- f. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van die woning te zijn.
- g. de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van de activiteit worden op eigen terrein gesitueerd conform de kencijfers parkeren;
- h. er mag geen opslag ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond plaatsvinden.



### 5.6.3 Internetverkoop

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 sub b voor het toestaan van internetverkoop als bedrijfsmatige activiteit aan huis dan wel als ondergeschikte verkoop bij een andere bedrijfsmatige activiteit aan huis, met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het bruto vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken mag voor de uitoefening van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende opslag worden gebruikt, tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>;
- b. opslag ten behoeve van de internetverkoop mag alleen inpandig plaatsvinden;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet voor de internetverkoop worden gebruikt;
- d. er mag geen sprake zijn van een webwinkel;
- e. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van die woning te zijn;
- f. er mag geen opslag ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond plaatsvinden.



## Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

### 6.1 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.

### 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 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 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 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.

#### 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 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.



## **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 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 meter;
- b. het rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- c. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- d. het uitvoeren van heikwerkzaamheden 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 van diepwortelende (0,70 m. onder maaiveld) beplantingen of 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 meter onder het maaiveld;
- b. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- d. 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;
- e. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- f. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- g. op gronden die door het college van Burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven.
- h. 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;
- i. 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 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 0,5 m 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 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.





#### **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 meter;
- b. het rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- 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 van diepwortelende (0,70 m. onder maaiveld) beplantingen of 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 meter onder het maaiveld;
- b. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- d. 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;
- e. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- f. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- g. op gronden die door het college van Burgemeester en Wethouders archeologisch zijn vrijgegeven;
- h. 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;
- i. 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 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:
- c. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. het doen van opgraving;
- e. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.



## **Artikel 8 Waarde - Beschermd dorpsgezicht**

### **8.1 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.

### **8.2 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.

### **8.3 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.

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

#### **8.4.1 Vergunningplichtige 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.

#### 8.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 8 lid 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.

#### 8.4.3 Afwegingskader

Een in artikel 8 lid 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.



### 3 Algemene regels

#### Artikel 9 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 10 Algemene gebruiksregels

##### 10.1 Verbod op gebruik in strijd met de bestemming

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. opstallen te gebruiken of te doen gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.

##### 10.2 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel;
- d. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- e. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops;
- f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken behorende bij een woning ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

##### 10.3 Toepassing parkeerkencijfers

###### 10.3.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden bouwwerken te bouwen of het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren, stallen, laden en lossen.

###### 10.3.2 Specifieke parkeerregels

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw of verbouw/uitbreiding van een gebouw, dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. de parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald conform de toepasselijke parkeerkencijfers, met dien verstande dat per woning minimaal één volwaardige parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- b. indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in parkeer- en stallingsbehoefte en/of de behoefte aan laad-



en losruimte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. de parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald conform de toepasselijke parkeerkencijfers.

- c. de parkeer- en/of stallingsbehoefte van nieuwe functie dient te worden gerealiseerd op niet-openbaar terrein;
- d. de bedoelde ruimtes voor het parkeren of stallen van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
  1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m. bij 5,00 m. en ten hoogste 3,25 m. bij 6,00 m. bedragen;
  2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m. bij 5,00 meter bedragen.

### 10.3.3 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 3.1 en artikel 10 lid 3.2, mits:

- a. is aangetoond dat op andere wijze in de benodigde parkeer-, stallings-, laad- en/of losruimte wordt voorzien;
- b. is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in het geding zijnde belangen, zoals de leefomgeving (parkeerdruk), openbare orde en verkeersveiligheid.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Afwijken met 10%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van bouwhoogten, oppervlakten, lengtes, breedtes en dieptes en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10 %, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en in de afzonderlijke bestemmingen niet reeds wordt voorzien in een soortgelijke afwijkingsbevoegdheid.

### 11.2 Afwijken antennebeleid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van 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.

## Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

### 12.1 Wijzigingsbevoegdheid plaats bestemmingsgrenzen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



## **Artikel 13 Algemene procedureregels**

### **13.1 Omgevingsvergunningen**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

### **13.2 Wijzigingen**

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en Wethouders, is afdeling 3.4 (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

### **13.3 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 omgevingsvergunning, 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 14 Overige regels**

### **14.1 Wettelijke regels**

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 vaststelling van het plan.

### **14.2 Gemeentelijke regels**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het plan.

### **14.3 Voorrangsregels**

- 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 geldt:
  1. in de eerste plaats artikel 6 'Waarde - Archeologie 2'
  2. in de tweede plaats artikel 7 'Waarde - Archeologie 5'



3. in de derde plaats artikel 8 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'.





## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 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 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.

#### 15.2 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 16 Slotregel

Deze regels (met bijlage) worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Pastoerswei'.



### **Bijlage 1 Bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis**



**Bijlage 1 Kwaliteitsplan Pastoerswei Lindenstraat 18 woningen Vaals**

