



**PARTIËLE HERZIENING
BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED**

- Bedrijfspannend Rijksweg 1 te Lemiers -

Verbeelding en regels

Status: ontwerp

Behorende bij raadsbesluit
d.d.

E.N.H. Ummels
griffier

R.L.T. van Loo
voorzitter



Documentnr. 08/06834/V/M/SV
Dossiernr. M18184.01

**Aelmans Ruimtelijke
Ontwikkeling en Milieu**

Aelmans Ruimtelijke
Ontwikkeling en Milieu
is een handelsnaam van
Triple A adviseurs B.V.

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

- Bedrijfspand Rijksweg 1 te Lemiers -

Verbeelding en regels

Status: ontwerp

Op opdrachten zijn van
toepassing de voorwaarden
zoals vermeld in de Regeling
voor Rentmeesters van de
Nederlandse vereniging van
Rentmeesters NVR

INHOUDSOPGAVE

VERBEELDING	3
REGELS	5
1. INLEIDENDE REGELS	6
Artikel 1 – Begrippen	6
Artikel 2 – Wijze van meten.....	12
2. BESTEMMINGSREGELS	16
Artikel 3 – Cultuur en ontspanning CO.....	16
Artikel 4 – Groen	18
Artikel 5 – Waarde – Cultuurhistorie	19
3. ALGEMENE REGELS	20
Artikel 6 – Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 7 – Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	21
Artikel 8 – Ondergronds bouwen.....	22
Artikel 9 – Algemene regel	23
Artikel 10 – Algemene regels met betrekking tot bebouwing	24
Artikel 11 – Algemene regels met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken	25
Artikel 12 – Algemene ontheffingsbevoegdheid.....	26
Artikel 13 – Procedureregels	27
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	28
Artikel 14 – Overgangsregels	28
Artikel 15 – Slotregel	29

VERBEELDING



Renvooi

Plangebied



Plangebied

Bestemmingen

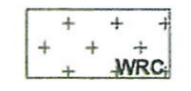


Cultuur en Ontspanning



Groen

Dubbelbestemmingen

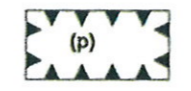


waarde-cultuurhistorie

Functieaanduidingen



seksinrichting



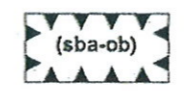
parkeerterrein

Bouwvlak



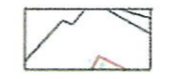
bouwvlak

Bouwaanduidingen



specifieke bouwaanduiding ondergronds bouwen

Verklaring



ondergrond kadastraal



Behorende bij raadsbesluit
d.d.

E.N.H. Ummels R.L.T. van Loo
griffier voorzitter

Rijksweg N278

Gemeente Vaals
Partiele herziening
"Rijksweg 1 te Lemiers"
Verbeelding

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.

datum:	29-01-2009	schaal:	1:500	wijz. 1:
get:	GH	format:	A3	wijz. 2:
tek. nr.:	09/18184.01	proj. nr.:	M18184.01	wijz. 3:



Kerkstraat 4 Kerkstraat 2
6367 JE Voerendaal 6095 BE Baexem
Tel: 045-575 32 55 Tel: 0475-459 260
Fax: 045-575 15 09 Fax: 0475-459 282
www.aelmans.com
info@aelmans.com

REGELS

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. Het plan: de 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied - Bedrijfspannend Rijksweg 1 te Lemiers -' van de gemeente Vaals
2. De verbeelding: de verbeelding van de partiële herziening 'Rijksweg 1 te Lemiers', bestaande uit de kaart nummer 09/18184.01
3. Aan huis gebonden bedrijvigheid: het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkt omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend
4. Aan huis gebonden beroep: een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is; onder de toegelaten activiteiten wordt niet de uitoefening van detailhandel en seksinrichtingen begrepen
5. Bebouwing: één of meerdere gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde
6. Bebouwingspercentage: een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat maximaal mag worden bebouwd
7. Bedrijvenstaat: de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals die lijst is opgenomen als bijlage bij de regels
8. Begane grondlaag: de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau
9. Bestaand bouwwerk: een bouwwerk, dat:
 - op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
 - na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of melding, waarbij de bouwaanvraag-/melding voor dat tijdstip is ingediend.

10. Bestemmingsgrens: een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak
11. Bestemmingsvlak: een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming
12. Bijgebouw: een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw
13. Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats
14. Bouwgrens: een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak
15. Bouwlaag: een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van de onderbouw en zolder
16. Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten, inclusief de onbebouwde gronden voor de voorgevelrooilijn
17. Bouwperceelgrens: een grens van een bouwperceel
18. Bouwvlak: een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten
19. Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond
20. Contour: lijn rond een kern
21. Contourenbeleid: het beleid dat de ruimtelijke buitengrenzen (contour) van een woonkern aangeeft. De contour met in de toekomst niet overschreden worden met aan de kern gelieerde nieuwe woon- of bedrijfsuitbreiding
22. 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 op dat gebied heeft gemaakt

23. Detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstraling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, inclusief de bijbehorende magazijn-, opslag-, en dienstruimten, een en ander met uitsluiting van horecadoeleinden
24. Escortbedrijf: de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen)
25. Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt
26. Hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken
27. Horecabedrijf: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven, waarnaar in de regels wordt verwezen. Tot de a t/m g genoemde begrippen wordt mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling op het woon- en leefmilieu vergelijkbare horecasoorten:
- Horecadoeleinden 1:
- a. winkelondersteunende/winkelgebonden horeca: horeca, waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken, zoals een tearoom, konditorei, koffiecorner, croissanterie, ijssalon en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;
 - b. restaurant / eetcafé / brasserie / cafetaria / snackbar / shoarmazaak / automatiek: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daar) ondergeschikt is;

- c. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
- d. bar / café / grand-café of taveerne: een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;
- e. pension: een gebouw, waarin op kleine schaal tegen vergoeding nachtverblijf wordt verstrekt, zonder exploitatie van zaalaccommodatie.

Horecadoeleinden 2:

- f. zaalaccommodatie: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
- g. bar-dancing, dancing (discotheek) of nachtcafé: een zelfstandig, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en tevens gelegenheid biedt tot dansen, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en de nacht, waarbij de bedrijvigheid binnen de lokaliteit voltrekt en waarbij de consumpties behalve zittend ook stand kunnen worden genuttigd.

- 28. 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
- 29. Onderbouw: een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 boven straatpeil is gelegen
- 30. Ondergronds: beneden peil
- 31. Opslag-, magazijn- en dienst-ruimten: de bedrijfsruimte behorende tot de bedrijfsvloeroppervlakte maar niet behorende tot de verkoopvloeroppervlakte

32. Parkeerplaats: een parkeerruimte met een afmeting van circa 2,25 x 4,50 meter
33. Parkeerruimte: een al dan niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op ligging en ontsluiting geschikt is om te worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen
34. Peil:
- Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegangsweg;
 - In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.
35. Seksinrichting: een voor het publiek toegankelijk gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde dan wel onderkomen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, thuisprostitutie, een parenclub, een escortbedrijf of prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar
36. Stedenbouwkundig beeld: het beeld, dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen van de bebouwing alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving
37. Straatpeil:
- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte, normale maaiveld.
38. Thuisprostitutie: prostitutie van beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, waarbij de woonfunctie wordt behouden
39. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.): de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief de etalageruimte(n), en de ruimte achter de toonbank, voor zover door ten minste 3 wanden omsloten
40. Weg: alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen

41. Winkel:

een gebouw ten behoeve van detailhandel

42. Woning:

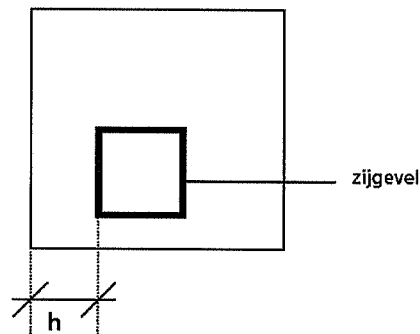
een gebouw of een deel van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

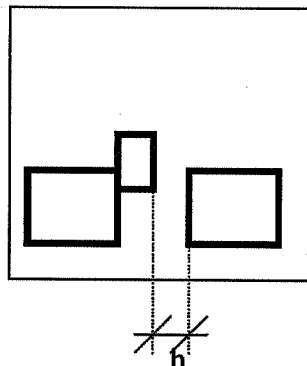
1. Afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel



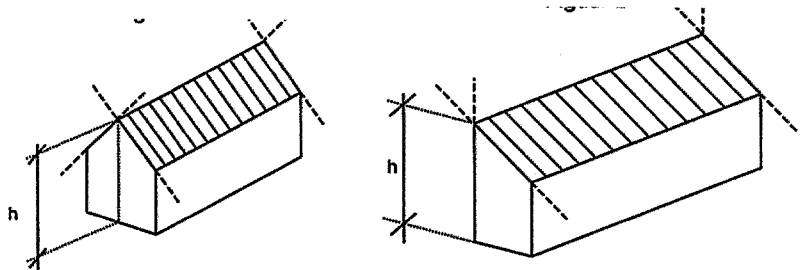
2. Afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van gebouwen



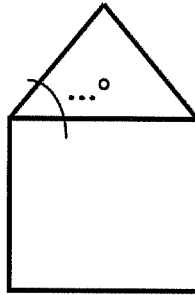
3. Bouwhoogte van een bouwwerk:

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



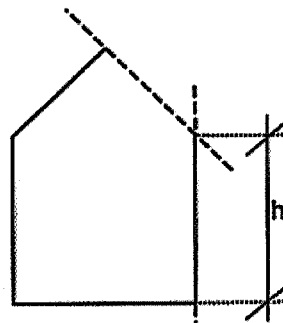
4. Dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak



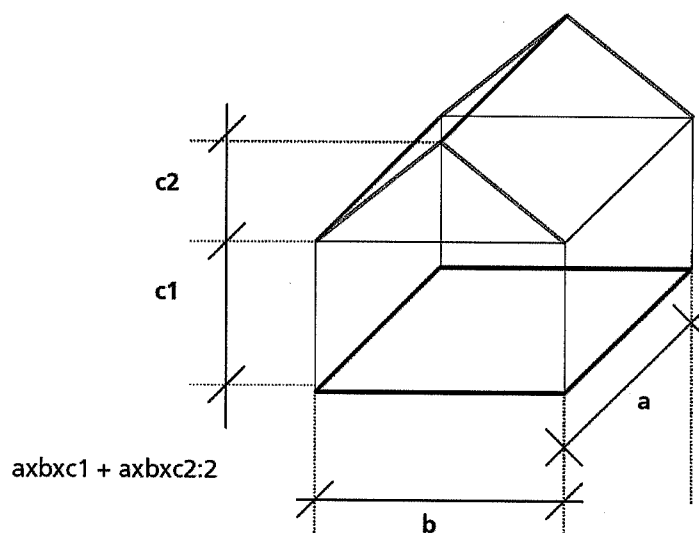
5. Goothoogte van een bouwwerk:

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



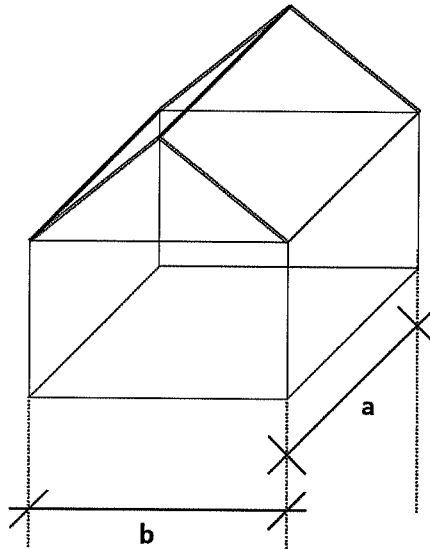
6. Inhoud van een bouwwerk:

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



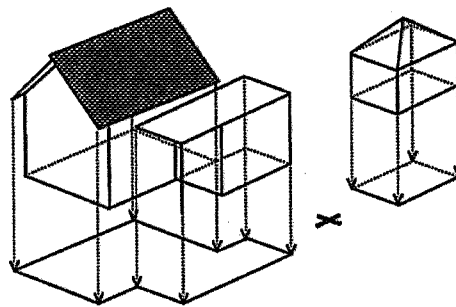
7. Breedte en diepte bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren)



8. 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



2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1 meter.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Cultuur en ontspanning CO

3.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen als 'Cultuur en Ontspanning' zijn bestemd voor:

- a. inrichtingen ten behoeve van culturele en ontspanningsdoeleinden;
- b. ondergronds bouwen, ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'ondergronds bouwen' op de verbeelding;
- c. parkeerterrein, ter plaatse van de functieaanduiding op de verbeelding;
- d. verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. bijbehorende voorzieningen,

met dien verstande dat de gronden met de nadere functieaanduiding 'seksinrichting' zijn bestemd voor:

- a. seksinrichting.

3.2 Bouwregels

Op en in de tot 'Cultuur en Ontspanning CO' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. gebouwen in maximaal drie bouwlagen mogen worden gebouwd;
- c. de bebouwingshoogte van gebouwen ten hoogste 9,80 meter bedraagt;
- d. de goothoogte van gebouwen ten hoogste 7,50 meter bedraagt;
- e. voor het bouwen van bijgebouwen de volgende bepalingen gelden:
 - bijgebouwen enkel gerealiseerd mogen worden binnen het daarvoor op de verbeelding aangegeven bijbouwvlak;
 - de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 70 m²;
 - de goothoogte mag niet meer dan 3,2 meter bedragen.
- f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende bepalingen gelden:
 - de hoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van:
 - erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
 - vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen;
 - ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.
- g. ondergronds bouwen enkel is toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en binnen de specifieke bouwaanduiding 'ondergrondse bouwgrens'.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmeting van bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en

voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van de na te streven ruimtelijke kwaliteit, dan wel in het belang van de sociale veiligheid.

3.3.2 Bij toepassing van de bevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.3.1 van dit artikel wordt de procedure zoals genoemd in artikel 13.1 gevolgd.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 11.1 wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning.

Artikel 4 – Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen als 'Groen G' zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenstroken;
- c. verhardingen ten behoeve van ontsluiting parkeerplaatsen en parkeerplaatsen, ter plaatse van de op de verbeelding aangeduide functieaanduiding 'parkeerterrein';
- d. voorzieningen voor het vasthouden, (infiltratie), bergen en afvoeren van water;
- e. bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op en in de tot 'Groen G' bestemde gronden mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen,
met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmeting van bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van de na te streven ruimtelijke kwaliteit, dan wel in het belang van de sociale veiligheid.

4.3.2 Bij toepassing van de bevoegdheid zoals bedoeld in artikel 4.3.1 van dit artikel wordt de procedure zoals genoemd in artikel 13.1 gevolgd.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 11.1 wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor respectievelijk speel- en sportvoorzieningen.

Artikel 5 – Waarde – Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen als 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn, behalve voor de andere aan de grond gegeven bestemmingen, op de eerste plaats bestemd voor het behoud/herstel van de cultuurhistorische waarden voor zover die bepaald worden door:

- de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen;
- de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen;
- de landschappelijke inpassing van de gebouwen, met dien verstande dat:
 - de bestaande beeldbepalende panden zoveel mogelijk in hun bestaande verschijningsvorm gehandhaafd dienen te blijven, waarbij bij eventuele verbouw van de panden de materiaalkeuze en de architectuur aangepast dienen te worden aan de bestaande cultuurhistorisch waardevolle kenmerken;
 - gestreefd wordt naar het zoveel mogelijk verwijderen van storende bebouwing;
 - nieuwe qua functie en verschijningsvorm niet in het totaalbeeld passende bebouwing zal zoveel mogelijk geweerd worden;
 - de bestaande open ruimtes tussen de gebouwen zoveel als mogelijk gehandhaafd zullen blijven;
 - de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving van de bebouwing zal zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk hersteld worden.

5.2 Bouwregels

Aanvullend op de regels zoals die van toepassing zijn op basis van de andere aan de grond gegeven bestemmingen, gelden voor gebouwen en overige bouwwerken dat ze naar aard en afmetingen dienen te passen binnen het stedenbouwkundige beeld voor zover van cultuurhistorisch belang.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 – Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

7.1 De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 10, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de parkeervoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 8 – Ondergronds bouwen

8.1 Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, gelden, behoudens in dit artikel opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.2 Ondergrondse gebouwen mogen worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. de ondergrondse gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak en binnen het vlak met de specifieke bouwaanduiding 'ondergronds bouwen', met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen maximaal 4 meter onder peil bedraagt;
- c. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

8.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, nadat de procedure in artikel 13.1 is gevolgd, ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 8.2 onder a.: voor het bouwen van ondergrondse gebouwen buiten het bouwvlak;
- b. artikel 8.2 onder b: voor het bouwen van ondergrondse gebouwen met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, mits:
 - de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 9 – Algemene regel

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerpplan.

Artikel 10 – Algemene regels met betrekking tot bebouwing

10.1 Op de gronden, begrepen in dit plan, is het verboden een bouwwerk of een complex van bouwwerken te bouwen, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

Artikel 11 – Algemene regels met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken

11.1 Het is verboden de in artikelen 3 en 4 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de regels.

11.2 Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 11.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 11.1 wordt ten minste verstaan het gebruik:

- a. voor de 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 grond;
- b. voor het opslaan, storten of bergen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

11.4 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 11.2 dient de procedure in artikel 13.1 te worden gevolgd.

Artikel 12 – Algemene ontheffingsbevoegdheid

12.1 Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften ontheffing kan worden verleend, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter;
 - de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- c. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;

12.2 De in 12.1 genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd en de, in 13.1 genoemde, procedure te worden gevolgd.

Artikel 13 – Procedureregels

13.1 Bij het verlenen van ontheffing en het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in één of meerdere dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij Burgemeester en Wethouders tegen het ontwerpbesluit;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 – Overgangsregels

14.1 Ten aanzien van bouwwerken worden de volgende regels van overgangsrecht opgenomen:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouder kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a van dit lid 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 overgangsbepalingen van dat plan.

14.2 Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen:

- 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 onder a van dit 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 onder a van dit 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 gestelde onder a van dit lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregelingen van dat plan.
- e. Indien toepassing van het overeenkomst onder a tot en met d van dit lid opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Artikel 15 – Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

'Regels Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied - Bedrijfspannend Rijksweg 1 te Lemiers -'

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Vaals d.d. ...-...-... tot vaststelling van de **'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied - Bedrijfspannend Rijksweg 1 te Lemiers -'**.

Mij bekend,

de griffier.

februari 2009

Aelmans Adviesgroep B.V.
Kerkstraat 4 / Kerkstraat 2
6367 JE Voerendaal / 6095 BE Baexem