


## Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterrein

 <p><b>BRO</b> Ruimte   om in te leven</p>	<p><b>Bestemmingsplan Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterrein</b> Gemeente Valkenburg aan de Geul</p>
Projectnummer BRO:	211x07948
Identificatienummer:	NL.IMRO.0994.2016BP002-ON01

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	18
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>19</b>
Artikel 3 Gemengd	19
Artikel 4 Natuur	22
Artikel 5 Verkeer	25
Artikel 6 Water - Primair water	26
Artikel 7 Leiding - Gas	27
Artikel 8 Leiding - Riool	29
Artikel 9 Waarde - Archeologie 1	31
Artikel 10 Waarde - Archeologie 3	32
Artikel 11 Waarde - Archeologie 5	34
Artikel 12 Waarde - Ecologie	36
Artikel 13 Waarde - Landschapselement	37
Artikel 14 Waarde - Natura 2000	38
Artikel 15 Waterstaat - Beschermingszone primair water	39
Artikel 16 Waterstaat - Erosie	40
Artikel 17 Waterstaat - Inundatiegebied	41
Artikel 18 Waterstaat - Meanderzone	43
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>45</b>
Artikel 19 Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 20 Algemene bouwregels	46
Artikel 21 Algemene gebruiksregels	47
Artikel 22 Algemene aanduidingsregels	48
Artikel 23 Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 24 Algemene wijzigingsregels	51
Artikel 25 Algemene procedureregels	52
Artikel 26 Overige regels	53
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>54</b>
Artikel 27 Overgangsrecht	54
Artikel 28 Slotregel	55
<b>Bijlagen bij regels</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 1 Landschapselementen</b>	<b>58</b>

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterrein' met identificatienummer 'NL.IMRO.0994.2016BP002-ON01' van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

### 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 regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aan-huis-gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten, detailhandel en/of prostitutie.

### 1.6 ambacht(elijk)

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

### 1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de verwachte of bekende aanwezigheid van overblijfselen van menselijke activiteiten uit het verleden.

### 1.8 automatenhal/speelhal

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat bestemd is en/of wordt gebruikt om personen gelegenheid te geven om spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen.

## **1.9 bebouwing**

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

## **1.10 bebouwingspercentage**

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel of bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, zoals dat in deze regels is bepaald.

## **1.11 bedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

## **1.12 bedrijfswoning / beheerderswoning**

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

## **1.13 bedrijfsvloeroppervlak**

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

## **1.14 Beleidsregels Terrassen 2014**

De op 27 mei 2014 door de gemeente Valkenburg aan de Geul vastgestelde regels met betrekking tot de indeling, aankleding en uitstraling van terrassen, waarbij het plangebied deel zal uitmaken van het 'Centrumgebied' als bedoeld in de beleidsregels. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, moet rekening worden gehouden met deze wijzigingen.

## **1.15 beschermde monumenten**

onroerende zaken welke zijn ingeschreven in de ingevolge de Erfgoedwet vastgestelde registers, krachtens een gemeentelijke verordening bescherming genieten dan wel geplaatst op de archeologische monumentenkaart van de gemeente Valkenburg.

## **1.16 bestaand**

- a. bij bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald.

Het onder a en b bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan of de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

### **1.17 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.18 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.19 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.20 bouwen**

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

### **1.21 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.22 bouwlaag**

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen waarbij het hoogteverschil niet meer dan 1,5 meter bedraagt, is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en uitsluiting van onderbouw en zolder.

### **1.23 bouwperceel**

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

### **1.24 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.25 bouwvlak**

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

### **1.26 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.27 bruto vloeroppervlakte (bvo)**

De vloeroppervlakte van een ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een gebouw. De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bvo van een gebouw gerekend.

### **1.28 buitenopslag/open opslag**

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke.

### **1.29 coffeeshop**

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

### **1.30 cultuur en ontspanning**

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op kunst en cultuur, spel, vermaak en ontspanning waaronder:

- filmhuis;
- muziekscholen;
- muziektheaters;
- tentoonstellingsruimte;
- cultureel centrum;
- ateliers;
- galeries;
- museum;
- muziekschool;
- sauna;
- studio;
- theater en daarbij horende facilitaire ruimten zoals werkplaatsen, decorbouw en naaiateliers;
- wellness;

met inbegrip van ondergeschikte horeca en kantoren ten dienste van deze voorzieningen.

De functie seks- en/of pornobedrijf en straatprostitutie, casino/speelhal, dierentuin, zelfstandige kinderboerderij vallen niet onder dit begrip.

### **1.31 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

### **1.32 dagrecreatie**

recreatie (gedeeltelijk) in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode op speciaal daarvoor ingerichte terreinen, zoals een wandelbos, wandelpark, strandbad, vis- en zwemvijvers, speel- en ligweide, speelterrein, kinderspeelplaats, dierenpark, volkstuinten, pretpark, themapark.

### **1.33 detailhandel**

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

- **detailhandel in dagelijkse goederen:**

detailhandel in dierlijke voedingsmiddelen (te weten wild en gevogelte, vis, vlees en vleeswaren, melk en zuivelproducten) en detailhandel in plantaardige voedingsmiddelen, genotmiddelen resp. levensmiddelen algemeen assortiment (te weten aardappelen, groente en fruit, brood, koek en banket, chocolade en suikerwerken, consumptie-ijs, alcoholhoudende en alcoholvrije dranken, tabaksprodukten, gespecialiseerd in niet elders genoemde voedings- en genotmiddelen, levensmiddelen algemeen assortiment, parfumerie-, toilet- en cosmetische artikelen, drogisterij-artikelen, bloemen en planten, zaden en tuinbenodigdheden).

- **perifere detailhandel, algemeen:**

detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen een bestaand winkel(concentratie)gebied of het onmiddellijk daaraan grenzende gebied liggen c.q. gevestigd kunnen worden).

- **perifere detailhandel, branchegericht (volumineus):**

perifere detailhandel in goederen, waarvoor vanwege de aard en de omvang van het gevoerde assortiment en de dagelijkse bevoorrading, een groot bedrijfsvoeroppervlak nodig is, zoals auto's, boten, caravans, tenten, vakantie, recreatie, sport-, outdoor- en kampeerartikelen, bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting, keukens en sanitair.

- **perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig):**

perifere detailhandel met een bovenlokale functie/bereikbaarheid waarvoor een groter winkelgebruiksvoeroppervlakte nodig is dan 1.000 m<sup>2</sup> (wgo).

- **productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

- **volumineuze detailhandel:**

detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling.

### **1.34 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, met uitzondering van een belwinkel, internetcafé of internetwinkel.

### **1.35 discotheek/dancing**

avond- en nachtgelegenheid, waar dranken en soms maaltijden worden verstrekt en waar men de mogelijkheid heeft om te dansen. De nadruk ligt op het bieden van de mogelijkheid om te dansen op dansmuziek aan een jonger publiek. Er is een dansvloer aanwezig van minimaal 20,00 m<sup>2</sup>.

### **1.36 evenement**

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.



### **1.37 evenementencentrum**

Een flexibel inzetbare ruimte ten behoeve van onder andere evenementen, activiteiten van verenigingen, productpresentaties en congressen, aansluitend op de activiteiten op het Leeuwbieterrein.

### **1.38 extensieve recreatie**

die vormen van openluchtrecreatie die niet intensief zijn en waarbij het omringende landschap van groot belang is, zoals wandelen en fietsen.

### **1.39 fietshotel**

Een hotel in hoofdzaak gericht op wielrenners c.q. wielertoeristen, met inbegrip van cycle wellnessvoorzieningen waaronder fietslockers, een zone ten behoeve van het sleutelen aan fietsen en kleed- en douchefaciliteiten met kledinglockers.

### **1.40 fietsverhuurbedrijf**

een bedrijf gericht op verhuur van fietsen, e-bikes, scooters en overige vervoersmiddelen op maximaal twee wielen.

### **1.41 Food Experience (Food XP)**

een verzameling aan functies passend binnen en onderdeel vormend van een totaalconcept in het kader van in hoofdzaak de Limburgse gastronomie, waarbinnen op kleine schaal voornamelijk ambachtelijk bereide en ter plaatse geproduceerde producten en streekproducten getoond en door bezoekers geproefd en gekocht kunnen worden, met dien verstande dat het totale bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m<sup>2</sup> mag bedragen, waarbij de verkoop uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en in hoofdzaak productie- en/of streekgebonden dient te zijn.

### **1.42 food experience center**

ruimte in de vorm van een markthal binnen de Food XP waarin diverse etenswaren op ambachtelijke wijze worden bereid, getoond en door bezoekers kunnen worden geproefd en kunnen worden gekocht, waarbij de verkoop uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en in hoofdzaak productie- en/of streekgebonden dient te zijn.

### **1.43 food market**

ruimte binnen het food experience center waarbinnen rechtstreekse verkoop van producten aan de bezoeker is toegestaan, waarbij het bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### **1.44 gebouw**

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

### **1.45 grondgebonden woning**

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

#### **1.46 growshop**

een ruimte waar substanties, voorwerpen of gegevens, die gebruikt kunnen worden voor de teelt van hennep, worden bewerkt, bewerkt, verwerkt, bedrijfsmatig te koop aangeboden, verkocht, afgeleverd, vervaardigd of voorhanden zijn.

#### **1.47 hoofdgebouw**

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

#### **1.48 horeca(bedrijf)**

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of exploiteren van zaalaccommodaties. Hieronder wordt niet verstaan een discotheek/dancing, coffeeshop, automaten-/speelhal respectievelijk seks- en/of pornobedrijf.

- **horeca, categorie 1:**

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

- **horeca, categorie 2:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

- **horeca, categorie 3:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen.

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

- **horeca, categorie 4:**

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

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning).

- **horeca, categorie 5:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

#### **1.49 hotel/pension**

een horecabedrijf, waarin nachtverblijf wordt verstrekt en maaltijden voor gebruik ter plaatse alsmede alcoholvrije of alcoholhoudende dranken; de nadruk ligt echter op het verstrekken van nachtverblijf. Hieronder vallen tevens vakantieappartementen.

#### **1.50 intensieve recreatie**

die vormen van (openlucht)recreatie waarbij men gebruik maakt van een sterk geconcentreerd voorzieningenpakket of één voorziening, waarbij het omringende landschap van minder belang is en zich relatief veel mensen per oppervlakte-eenheid (kunnen) bevinden.

#### **1.51 inundatiegebied**

gronden gelegen aan de rivier de Geul die bij hoge waterstanden door water worden overdekt.

#### **1.52 inventariserend archeologisch onderzoek**

onderzoek volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie dat leidt tot een rapport over de archeologische waarde van een terrein, op grond waarvan voorschriften aan een vergunning kunnen worden verbonden.

#### **1.53 kantoor**

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard niet ten behoeve van derden.

#### **1.54 kantoor met baliefunctie**

een kantoor waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw, zoals bank, postkantoor, reisbureau.

#### **1.55 kampeermiddel**

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning vereist is; een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

#### **1.56 kampeerterrein**

een terrein met daarbij behorende voorzieningen, ter beschikking gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf of voor het plaatsen, dan wel het geplaatst houden, van kampeermiddelen.

#### **1.57 landschappelijke waarde**

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

### **1.58 maaiveld**

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

### **1.59 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, met uitzondering van de volgende functies:

- c. asielzoekerscentrum;
- d. begraafplaats;
- e. bibliotheek;
- f. crematorium;
- g. dierenasiel;
- h. dierenpension;
- i. drugsopvang;
- j. explosieven en munitiedepot;
- k. jeugdopvang;
- l. jongerenontmoetingsplek;
- m. justitionele inrichting;
- n. kazernes;
- o. zelfstandig kinderdagverblijf;
- p. militair terrein;
- q. militaire zaken;
- r. naschoolse opvang;
- s. peuterspeelzaal;
- t. religie;
- u. uitvaartcentrum;
- v. welzijnsinstelling;
- w. zorgboerderij;
- x. zorginstelling.

### **1.60 maatvoeringsvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool 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.

### **1.61 meanderzone**

gronden waarbinnen de rivier de Geul (primaire water) door natuurlijke verplaatsing haar bedding kan verleggen.

### **1.62 monumenten**

alle bouwwerken conform artikel 3.1 Erfgoedwet, alsmede gemeentelijke monumenten.

### **1.63 natuurlijke waarde**

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

#### **1.64 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

#### **1.65 onderbouw**

een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen en dat niet als bouwlaag wordt aangemerkt.

#### **1.66 ondergeschikte functie**

een functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie, maar indien dat in de bestemmingsomschrijving niet expliciet is aangegeven aan die functie niet ten dienste hoeft te staan c.q. daar functioneel mee verbonden hoeft te zijn.

#### **1.67 ondergronds bouwwerk**

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

#### **1.68 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.

#### **1.69 openbare ruimte**

rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met inbegrip van de daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

#### **1.70 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

#### **1.71 parkeervoorzieningen**

elk al dan niet overdekte c.q. ondergrondse stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:

- openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar toegankelijk zijn;
- particuliere parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein.

#### **1.72 parkeren**

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

### **1.73 peil**

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor andere bouwwerken binnen de bestemming 'Water - Primair water': de hoogte van de bovenzijde van het heersende waterpeil;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **1.74 perceelgrens**

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

### **1.75 permanente bewoning**

bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

### **1.76 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding daaronder begrepen straatprostitutie.

### **1.77 recreatie-inrichting**

overdekte accommodatie waar de gelegenheid bestaat tot de beoefening van sport en/of spel dan wel tot recreatie. Hieronder vallen een dansschool, fitnesscentrum, sportschool, sauna en hiermee vergelijkbare functies. Een seksinrichting valt hier niet onder. Horecadoeleinden zijn alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteiten en alleen dan als dit verband houdt met de toegestane en daadwerkelijke uitgeoefende functie.

### **1.78 recreatieve doeleinden**

doeleinden ten behoeve van intensieve en extensieve (openlucht)recreatie.

### **1.79 recreatieverblijf**

een (deel van een) gebouw dat dient als verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

### **1.80 retail**

Het direct aan consumenten verkopen van goederen en diensten (niet tastbare producten).

### **1.81 ruimtelijk karakteristiek**

het ter plaatse aanwezige karakter van de ruimte, gevormd door bouwwerken en onbebouwde ruimte inclusief het gebruik.

### **1.82 ruimtelijke kwaliteit**

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

### **1.83 seks- en/of pornobedrijf**

een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Een prostitutiebedrijf of parenclub is hieronder mede begrepen. Tevens wordt hieronder begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen.

### **1.84 Sport Experience (Sport XP)**

een verzameling aan functies passend binnen en onderdeel vormend van een totaalconcept met een wieler- en sportgerelateerd thema, waaronder bijvoorbeeld een fietshotel, een sport experience center, een fietsverhuurbedrijf, een sportmedisch centrum en een evenementencentrum.

### **1.85 sport experience center**

een op sport georiënteerde voorziening, in hoofdzaak gericht op het testen van producten op het gebied van voornamelijk fiets-, roei- en hengeltechniek.

### **1.86 sportmedisch centrum**

een centrum waarbinnen sportvoorzieningen en medische faciliteiten gecombineerd worden en waarbinnen coaching van (top)sporters, clinics, bootcamps, personal trainingen et cetera worden aangeboden mede onder begeleiding van medisch specialisten zoals fysiotherapeuten, osteopaten en revalidatie-artsen.

### **1.87 sportvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van de beoefening van sport, zoals een fitnesscentrum, sportschool, squashcentrum, wielerved, binnenzwembad en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, dit met uitzondering van een autocircuit, buitenzwembad, draftbaan, golfbaan, kartbaan, kunstijsbaan, manege, motorcrossterrein, pitch & putt, skeelerbaan, skibaan, stadion, tennisbaan.

### **1.88 stedenbouwkundig beeld**

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

### **1.89 straatprostitutie**

het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding.

### **1.90 streekgebonden producten**

producten, waarvan de belangrijkste grondstoffen als streekgeigen (regio Zuid-Limburg en Voerstreek) worden beschouwd en/of welke volgens streektraditie zijn geproduceerd/geteeld. Ook de verwerking en/of productie vindt bij voorkeur plaats in de regio (Zuid-Limburg en de Voerstreek) of volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van deze regio.

### **1.91 supermarkt**

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak.

### **1.92 terras**

een plek van een horecagelegenheid waar men buiten kan zitten.

### **1.93 veiligheidszone hellingen**

zone welke vrij dient te blijven van bebouwing in verband met eventueel afbrokkelen van dan wel vallend gesteente van hellingen of steilranden.

### **1.94 verdieping**

een bouwlaag niet zijnde de begane grond.

### **1.95 vestiging**

zelfstandig opererend bedrijf c.q. inrichting.

### **1.96 Via Belgica**

Via Belgica betreft het provinciaal archeologische aandachtsgebied dat is toegekend aan de weg die Keulen via Heerlen en Maastricht in de Romeinse tijd met Boulogne-sur-Mer aan de Kanaalkust verbond. Langs deze weg zijn allerlei archeologische vindplaatsen aanwezig.

### **1.97 voorgevel**

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van een weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van een gebouw vormt.

### **1.98 voorgevelrooilijn**

(denkbeeldige) lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is (zijn) doorgetrokken naar de zijdelingse perceelsgrenzen aan de zijde van de weg(en) grenzende perceelsgren(s)zen.

### **1.99 voorzieningen van algemeen nut**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

### **1.100 vrijstaand bijbehorend bouwwerk**

een bijbehorend bouwwerk, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.



**1.101 weg**

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

**1.102 wellness**

activiteiten gericht op het lichamelijk welzijn (gezondheid en ontspanning) van de mens in de breedste zin van het woord.

**1.103 wet/wettelijke regelingen**

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

**1.104 woning**

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

**1.105 woningsplitsing**

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

**1.106 zaalaccommodatie**

geheel van ruimten die beschikbaar worden gesteld ten behoeve van bijeenkomsten en waarbij de aanwezigen gebruik kunnen maken van horecafaciliteiten.

**1.107 zolder**

ruimte(n) in een gebouw die grotendeels is/zijn afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen; de zolder wordt niet als bouwlaag aangemerkt.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

### **2.3     de 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 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.

### **2.5     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     bruto vloeroppervlakte van een gebouw**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren van een gebouw, gemeten op vloerniveau.

### **2.7     de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens**

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

### **2.8     ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

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

### **2.9     ondergeschikte bouwdelen**

bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, stoeptreden, balkons, dorpels, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de volgende functies binnen het hoofdthema's 'Sport XP' en 'Food XP':
  1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - sport experience center':
    - een sport experience center van maximaal 1.050 m<sup>2</sup> bvo, met daarnaast maximaal twee zelfstandige maar aan het sport experience center gerelateerde retailvestigingen met een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 600 m<sup>2</sup>;
    - een sportmedisch centrum van maximaal 725 m<sup>2</sup> bvo;
    - een evenementencentrum van maximaal 1.050 m<sup>2</sup> bvo;
  2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - food experience center', een food experience center van maximaal 4.450 m<sup>2</sup> bvo, waarbinnen:
    - een food market is toegestaan van maximaal 950 m<sup>2</sup> bvo;
    - maximaal twee zelfstandige horecavestigingen van categorie 1 tot en met 3 zijn toegestaan met een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 1.125 m<sup>2</sup>;
  3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - fietsverhuurbedrijf', een fietsverhuurbedrijf van maximaal 1.320 m<sup>2</sup> bvo, waarvan maximaal 320 m<sup>2</sup> ten behoeve van kantoordoeleinden en maximaal 1.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van opslagdoeleinden/magazijn;
  4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hotel', een fietshotel van maximaal 65 kamers en maximaal 4.150 m<sup>3</sup> bvo;
- b. aan de onder a. genoemde functies ondergeschikte en/of ondersteunende:
  1. dienstverlening;
  2. horeca van categorie 1 tot en met 3;
  3. maatschappelijke voorzieningen;
  4. cultuur en ontspanning, waaronder musea;
  5. kantoorfuncties;
- c. sportvoorzieningen;
- d. recreatieve doeleinden;
- e. maximaal één bedrijfs- c.q. beheerderswoning met een inhoud van minimaal 300 m<sup>3</sup> en maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- f. het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle monumentale bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';

met de daarbij behorende:

- g. wegen en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. terrassen, met dien verstande dat de 'Beleidsregels Terrassen 2014' van toepassing zijn;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. voorzieningen van algemeen nut.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum goot- of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de

- aanduiding 'maximum goothoogte (m)' of 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage van de gezamenlijke bouwvlakken mag niet meer bedragen dan 80%.

### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van een fietsverhuurbedrijf als bedoeld in 3.1, waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen.
- b. de bouwhoogte van voorzieningen voor de openbare verlichting mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. vlaggenmasten zijn niet toegestaan.

### 3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

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

### 3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub a voor het bouwen van erfafscheidingen van maximaal 3 meter hoog, indien dit noodzakelijk is voor het visueel scheiden van functies, mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

### 3.5 **Specifieke gebruiksregels**

#### 3.5.1 *Eisen ten aanzien van oppervlaktes binnen de hoofdthema's*

Ten behoeve van de in 3.1 genoemde thema's en doeleinden geldt dat de totale bruto vloeroppervlakte aan gebouwen binnen het plangebied maximaal 14.750 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 3.5.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als genoemd in 3.1;
- b. supermarkten;
- c. groothandel;
- d. horeca van categorie 4 en 5, met uitzondering van horeca als genoemd in 3.1;
- e. zelfstandige kantoren, met uitzondering van kantoren als genoemd in 3.1;
- f. cultuur en ontspanning in de vorm van een:
  - 1. bordeel;
  - 2. casino/speelhal;
  - 3. dierentuin;

- 4. zelfstandige kinderboerderij;
- 5. seksinrichtingen/prostitutie;
- g. een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- h. risicovolle inrichtingen;
- i. permanente bewoning en wonen, behoudens bewoning in een bedrijfs- c.q. beheerderswoning als bedoeld in 3.1;
- j. het gebruik van kamers als zelfstandige woning;
- k. buitenopslag /open opslag van goederen en materialen, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van het afwijken van de maximale bruto vloeroppervlakte c.q. omvang met maximaal 10%, met dien verstande dat:

- a. het totale aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak van 14.750 m<sup>2</sup> niet wordt overschreden;
- b. er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de omgeving;
- c. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt geschaad;
- d. er voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein of in de directe omgeving aanwezig zijn;
- e. er geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn;
- f. er geen onevenredige aantasting van of hinder voor omliggende waarden dan wel functies ontstaat;
- g. er geen sprake is van milieuhygenische belemmeringen.

## **Artikel 4     Natuur**

### **4.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vijver' een vijver ten behoeve van het sport experience center zoals genoemd in artikel 3.1;
- c. waterremmende en erosiebeperkende elementen;
- d. voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater; met daaraan ondergeschikt:
- e. extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen zoals parkeer-, picknickplaatsen-, rust-, uitzicht- en informatiepunten;
- f. bestaand extensief agrarisch medegebruik;
- g. watergangen.

### **4.2     Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *4.2.2    Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd:

- a. met het oog op extensief recreatief medegebruik zoals kleinschalige picknickplaatsen, rustpunten, zitbanken, afvalbakken en borden, daar waar dit, gelet op de ter plekke aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden acceptabel is;
- b. zijnde erfafscheidingen.

#### *4.2.3    Overige regels*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,50 meter mag bedragen.

### **4.3     Nadere eisen**

#### *4.3.1    Onderwerpen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

#### *4.3.2    Toepassingscriteria*

De in artikel 4.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke inpassing;

- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden;
- e. verbetering van de gebiedskwaliteit.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

##### *4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een hoogzit voor uitoefening van de jacht*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 ten behoeve van een hoogzit voor de uitoefening van de jacht, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van de hoogzit maximaal 5,00 meter mag bedragen;
- b. de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast;
- c. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
- d. rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

##### *4.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van natuurbeheer*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 ten behoeve van bouwwerken noodzakelijk met het oog op natuurbeheer, zoals een wildhut of observatiepost, en andere bouwwerken ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik, met dien verstande dat:

- a. de hoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen;
- b. de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast;
- c. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
- d. rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### *4.5.1 Strijdig gebruik*

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor en/of als:

- a. als staan- of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. voor sport- of wedstrijdterreinen, kampeer- of caravanterreinen, campings, lig- of speelweiden;
- c. als zwemgelegenheden;
- d. voor het beproeven van voertuigen;
- e. voor de beoefening van de motorsport en de modelmieg sport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
- f. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, bromfietsen;
- g. voor militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- h. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- i. opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering of het natuurbeheer.

#### 4.5.2 Voorwaardelijke bepaling

Het is uitsluitend toegestaan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vijver' als zodanig te gebruiken, indien aangetoond is dat afdoende maatregelen worden getroffen om te voorkomen het water en de vissen in de Geul en de vijver met elkaar in aanraking kunnen komen.

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

#### 4.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de voor 'Natuur' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden, picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- of pompputten;
- e. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
- f. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet als bos konden worden aangemerkt;
- g. het scheuren van grasland;
- h. voor het winnen van mergel.

#### 4.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. werken of werkzaamheden ingevolge de Boswet;
- f. het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan bestaande bodemgebruik.

#### 4.6.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.



## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. pleinen, voetpaden, fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen;
- c. voorzieningen van openbaar nut;
- d. voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemeen*

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10,00 m.

## **Artikel 6 Water - Primair water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water - Primair water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden: het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem en ondergeschikt de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Algemeen*

Op de voor 'Water - Primair water' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

#### *6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2,00 meter bedragen.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Op de gronden met de bestemming 'Water - Primair water' zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Limburg van toepassing.

## **Artikel 7      Leiding - Gas**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en onderhoud ten behoeve van een ondergrondse gastransportleiding en een belemmerde strook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

### **7.2      Bouwregels**

Op of in de 'Leiding - Gas' bestemde gronden is het niet toegestaan te bouwen.

### **7.3      Afwijken van de bouwregels**

#### *7.3.1    Afwijkingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.

#### *7.3.2    Nadere bepaling*

Een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in 7.3.1 kan slechts verleend worden nadat terzake advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de in 7.1 bedoelde leiding; de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning wordt aan de beheersinstantie medegedeeld.

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

#### *7.4.1    Verbod*

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het aanbrengen, vellen, of rooien van beplantingen en/of bomen;
- c. het winnen en afdammen van water;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- e. het aanleggen van dijken, kaden of andere waterkerende werken;
- f. het aanleggen van nutsvoorzieningen, transportleidingen en andere boven- en ondergrondse leidingconstructies;
- g. het wijzigen van watergangen, het uitvoeren van ophogings-, afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden en /of het uitvoeren van grondroeractiviteiten anders dan normaal ploeg- en spitwerk;
- h. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

#### *7.4.2    Uitzondering op verbod*

Het in 7.4.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;

- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### *7.4.3 Afwegingskader*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.

#### *7.4.4 Nadere bepaling*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 kan slechts verleend worden nadat terzake advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de in 7.1 bedoelde leiding; de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan de beheersinstantie medegedeeld.

## **Artikel 8      Leiding - Riool**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolwatertransportleiding.

### **8.2      Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### *8.2.1    Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *8.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 meter bedragen.

### **8.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingbeheerder.

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

#### *8.4.1    Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

#### *8.4.2    Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 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 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 9 Waarde - Archeologie 1**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' 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 beschermde archeologische monumenten.

### **9.2 Bouwregels**

Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 1', zijnde een beschermd archeologisch monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, ongeacht de diepte onder het maaiveld zal worden verstoord, dient op grond van art. 5.1 van de Erfgoedwet een certificaat te worden overlegd van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW), vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

### **9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *9.3.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een certificaat van de Minister van OCW de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het algemeen verstoren van de bodem ongeacht de diepte, tenzij een specifieke diepte is toegestaan in een kennisgeving (de zg. Richtlijn vrijstelling vergunningplicht) van de Minister aan de eigenaar van het monument ter gelegenheid van de aanwijzing van het monument;
- b. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerk;
- e. voor zover niet omgevingsvergunningplichtig het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- h. het scheuren van grasland;
- i. het verlagen van het waterpeil;
- j. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- k. het tot onder maaiveld slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning.

#### *9.3.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 9.3.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- b. 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;
- c. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden.

## Artikel 10 Waarde - Archeologie 3

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' 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 hoge waarde, waarde en zones met zeer hoge trefkans.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 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 3' 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 250 m<sup>2</sup> aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor de 'Waarde - Archeologie 3' voor meer dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 250 m<sup>2</sup> aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

#### 10.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het onder 10.2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kan het bevoegd gezag 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.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 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.

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

#### 10.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,5 meter;
- b. het buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen



- verstoren van de bodem dieper dan 0,3 meter;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- e. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- h. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- i. 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;
- j. het verlagen van het waterpeil.

#### 10.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 10.4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,5 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,3 meter onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- e. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- f. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- g. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- h. op gronden die door het college van burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven.

#### 10.4.3 Voorwaarden

De in 10.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

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

dan wel;

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

## Artikel 11 Waarde - Archeologie 5

### 11.1 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 trefkans en zones met een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 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 onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor de 'Waarde - Archeologie 5' voor meer dan 0,4 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

#### 11.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het onder 11.2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kan het bevoegd gezag 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.

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 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.

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

#### 11.4.1 Verbod

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

- a. het binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,5 meter;
- b. het buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen

- verstoren van de bodem dieper dan 0,4 meter;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
  - d. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
  - e. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
  - f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
  - g. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
  - h. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
  - i. 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;
  - j. het verlagen van het waterpeil.

#### 11.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 11.4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,5 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,4 meter onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- e. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- f. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- g. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- h. op gronden die door het college van burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven.

#### 11.4.3 Voorwaarden

De in 11.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

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

dan wel;

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

## **Artikel 12 Waarde - Ecologie**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *12.1.1 Algemeen*

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische waarden

### **12.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *12.2.1 Verbod*

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

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

#### *12.2.2 Uitzondering op verbod*

Het in artikel 12.2.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

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

#### *12.2.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 12.2.1 zijn slechts toelaatbaar:

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

## **Artikel 13 Waarde - Landschapselement**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *13.1.1 Algemeen*

De voor 'Waarde - Landschapselement' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond, welke zijn opgenomen in Bijlage 1 bij de regels.

### **13.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *13.2.1 Verbod*

Het is verboden op of in de 'Waarde - Landschapselement' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien, slopen, dempen, egaliseren van kleine landschapselementen, dan wel het verrichten van werkzaamheden, die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning van kleine landschapselementen tot gevolg hebben;
- b. het verwijderen of afgraven van steilranden of het verrichten van andere grondwerkzaamheden die een aantasting hiervan inhouden of kunnen inhouden.

#### *13.2.2 Uitzondering op verbod*

Het in artikel 13.2.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

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

#### *13.2.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 13.2.1 zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 13.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Het bevoegd gezag kan aan de vergunning voorwaarden stellen ter compensatie;
- b. voor zover, in het geval de werken of werkzaamheden betrekking hebben op kleine landschapselementen, zoals aangeduid, ten hoogste 20% van elk op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande klein landschapselement wordt geveld/gerooid/verwijderd/gekapt;
- c. voor zover, in het geval de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van waterlopen en of poelen, de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande waterlopen en poelen worden gehandhaafd;
- d. voor zover de werken of werkzaamheden de ecologie van de aanwezige natuurwaarden niet
- e. aantasten.

## **Artikel 14 Waarde - Natura 2000**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Natura 2000' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden.

### **14.2 Bouwregels**

Op of in de voor 'Waarde - Natura 2000' aangegeven gronden mag niet worden gebouwd.

### **14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *14.3.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Natura 2000' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. rooien beplanting, aanleg leidingen, veranderen perceelsindeling;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

#### *14.3.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 14.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### *14.3.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 14.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de ecologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet worden of kunnen worden verkleind.

## **Artikel 15 Waterstaat - Beschermingszone primair water**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en onderhoud ten behoeve van de in deze zone gelegen of aan deze zone grenzende watergang, waarbij de Keur van het Waterschap Limburg in acht moet worden genomen.

### **15.2 Bouwregels**

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone, mits:

- a. het belang van de watergang niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Het bevoegd gezag wint, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in bij de waterbeheerder zijnde het Waterschap Limburg.

### **15.4 Specifieke gebruiksregels**

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Limburg van toepassing.

## **Artikel 16 Waterstaat - Erosie**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Erosie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor wateroverlast en bodemerosie tegen te gaan overeenkomstig de Keur van het Waterschap Limburg.

### **16.2 Bouwregels**

Op de voor 'Waterstaat - Erosie' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2, ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone mits:

- a. daardoor de kans op wateroverlast en erosie niet onevenredig wordt vergroot;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Het bevoegd gezag wint, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in bij de waterbeheerder zijnde het Waterschap Limburg.

### **16.4 Specifieke gebruiksregels**

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Erosie' zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Limburg toepassing.



## **Artikel 17 Waterstaat - Inundatiegebied**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Inundatiegebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de functie inundatiegebied overeenkomstig de Keur van het Waterschap Limburg.

### **17.2 Bouwregels**

Op de voor 'Waterstaat - Inundatiegebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen het inundatiegebied, mits:

- a. het belang van het inundatiegebied niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Het bevoegd gezag wint, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in bij de waterbeheerder zijnde het Waterschap.

### **17.4 Specifieke gebruiksregels**

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Inundatiegebied' zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Limburg van toepassing.

### **17.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *17.5.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op of in de voor 'Waterstaat - Inundatiegebied' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. gesloten wegdek aan te leggen;
- b. het bemalen draineren van gronden, het winnen, toevoeren, afdammen en stuwen van water;
- c. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten, parallelriolen, nutsvoorzieningen, transportleidingen en andere boven- en ondergrondse leidingconstructies
- d. het aanbrengen van boomsingels en hakhoutwallen, wijzigen van watergangen en uitvoeren afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 meter;
- e. ophogingen te maken of te verwijderen;
- f. werken en beplantingen aan te brengen die waterstuwingen of stroomgeleiding teweegbrengen.

#### *17.5.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 17.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor

dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

### *17.5.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 17.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het inundatiegebied en/of de beekdalen en de hier in voorkomende natuurwetenschappelijke en landschapsecologische waarde.

## **Artikel 18 Waterstaat - Meanderzone**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Meanderzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor primair water dat door natuurlijke verplaatsing zijn bedding kan verleggen overeenkomstig de Keur van het Waterschap Limburg.

### **18.2 Bouwregels**

Op de voor 'Waterstaat - Meanderzone' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2, ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone mits:

- a. het belang van de meanderzone niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Het bevoegd gezag wint, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in bij de waterbeheerder zijnde het waterschap.

### **18.4 Specifieke gebruiksregels**

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Meanderzone' zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Limburg van toepassing.

### **18.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *18.5.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op of in de voor 'Waterstaat - Meanderzone' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. gesloten wegdek aan te leggen;
- b. het bemalen draineren van gronden, het winnen, toevoeren, afdammen en stuwen van water;
- c. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten, parallelriolen, nutsvoorzieningen, transportleidingen en andere boven- en ondergrondse leidingconstructies;
- d. het aanbrengen van boomsingels en hakhoutwallen, wijzigen van watergangen en uitvoeren afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 meter.

#### *18.5.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 18.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

### *18.5.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 18.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de meanderzone en/of de beekdalen en de hier in voorkomende natuurwetenschappelijke en landschapsecologische waarde.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 19    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 20 Algemene bouwregels**

### **20.1 Ondergronds bouwen**

#### *20.1.1 Ondergrondse werken*

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

#### *20.1.2 Ondergrondse bouwwerken*

Het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 m onder peil bedragen;
- d. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij het berekenen van de volgens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen;
- e. de waterhuishouding mag niet worden verstoord;
- f. er mag geen afbreuk worden gedaan aan archeologische en cultuurhistorische waarden, waaronder het ondergrondse gangenstelsel.

### **20.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a. en b. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 21 Algemene gebruiksregels**

### **21.1 Verboden gebruik van gronden**

- a. Het is verboden gronden begrepen in dit plan te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.
- b. Het is in ieder geval niet toegestaan de hier bedoelde gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken:
  1. voor het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
  2. voor het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte en/of onbruikbare, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
  3. als opslag-, stort- lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
  4. voor prostitutie, sexshops, koffiешops, smartshops en straatprostitutie.
- c. Het is verboden bouwwerken op de in het plan begrepen gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen zoals aangegeven in de onderscheiden bestemmingsomschrijvingen.

### **21.2 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.1 als strikte toepassing van de regels leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 22 Algemene aanduidingsregels**

### **22.1 milieuzone - bodembeschermingsgebied**

#### *22.1.1 Verbod*

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

### **22.2 overige zone - via belgica**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - via belgica' geldt bij bodemverstoringen een ondergrens van 10.000 m<sup>2</sup> voor het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek. Via Belgica betreft het provinciaal archeologische aandachtsgebied dat is toegekend aan de weg die Keulen in de Romeinse tijd via Heerlen en Maastricht met Boulogne-sur-mer aan de Kanaalkust verbond. Langs deze weg zijn allerlei archeologische vindplaatsen aanwezig.

### **22.3 veiligheidszone - hellingen**

#### *22.3.1 Omschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - hellingen' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming en onderhoud van de hellingen en voor de bescherming van de aan de voet van de hellingen gelegen gronden.

#### *22.3.2 Bouwregels*

Het is niet toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - hellingen' nieuw te bouwen.

#### *22.3.3 Uitzondering bouwverbod*

Het in 22.3.2 bepaalde is niet van toepassing indien de op te richten bebouwing noodzakelijk is ten behoeve van de veiligheid van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - hellingen'.

#### *22.3.4 Afwijken van de bouwregels*

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.3.2 ten behoeve van bebouwing op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - hellingen', mits:
  1. dat is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemmingen;
  2. door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen risico op afbrokkeling van de helling en/of instortingsgevaar ontstaat dan wel door vallend gesteente geen gevaar voor de gronden en/of bebouwing ontstaat;
  3. er maatregelen worden getroffen die het instortingsgevaar dan wel gevaar door vallend gesteente wegnemen.
- b. een in lid a genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend nadat terzake deskundig advies is ingewonnen.



*22.3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het afgraven van dan wel aanbrengen van grond op de hellingen;
  2. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  3. het vellen en/of rooien van bomen en/of struiken die in dan wel op de hellingen groeien;
  4. het aanbrengen van transport-, energie of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.
- b. Het onder a. bepaalde is niet van toepassing voor:
  1. werkzaamheden om de veiligheid te garanderen;
  2. werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud;
  3. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
  4. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
  5. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de hellingen en aan de ter plaatse geldende bestemmingen.
- d. Een onder a. genoemde vergunning wordt slechts verleend nadat terzake deskundig advies is ingewonnen.

## **Artikel 23 Algemene afwijkingsregels**

### **23.1 Algemene afwijkingen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning, behoudens voor zover reeds op grond van enige andere bepaling in dit plan een omgevingsvergunning is verleend, afwijken van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ongeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. van de in Hoofdstuk 2 genoemde maten, aantallen en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor het overschrijden van de bouwgrens respectievelijk de voorgevelrooilijn, met maximaal 1,50 meter in de richting van de weg respectievelijk tot maximaal 3,00 meter in de richting van de zijdelingse perceelsgrens, met inachtneming van het overig bepaalde in deze regels en er geen sprake is van een wijziging van de bestemming.

### **23.2 Afwegingskader**

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in 23.1 dient het onderstaande in acht te worden genomen:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet onevenredig worden of kunnen worden beïnvloed;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

## **Artikel 24 Algemene wijzigingsregels**

### **24.1 Algemene wijzigingen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor zover het betreft:

- a. de bestemmingsgrenzen, met dien verstande, dat de oppervlakte van de te wijzigen aaneengesloten bestemming met niet meer dan 10% wordt gewijzigd, indien daardoor het door de Raad van de gemeente vastgestelde beleid beter kan worden gerealiseerd, de aanliggende bestemmingen overeenkomstig worden gewijzigd en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- b. de verplaatsing van de bestemming 'Verkeer' met een afstand van maximaal 25 meter gemeten uit het hart van de bestemming, indien dit ter plaatse noodzakelijk is voor onder meer realisering van verkeerskundige maatregelen die de verkeersveiligheid en/of doorstroming bevorderen. De oppervlakte van de aanliggende bestemmingen die in deze wijziging betrokken zijn, blijft gelijk respectievelijk wordt op redelijke wijze gecompenseerd.

## **Artikel 25 Algemene procedureregels**

### **25.1 Nadere eisen**

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende zes weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders mondeling of schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

## **Artikel 26 Overige regels**

### **26.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### **26.2 Verhouding tussen bestemmingen**

- a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
- b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
  1. in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas';
  2. in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool';
  3. in de derde plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1';
  4. in de vierde plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3';
  5. in de vijfde plaats de regels van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5';
  6. in de zesde plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone primair water';
  7. in de zevende plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Inundatiegebied';
  8. in de achtste plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Natura 2000';
  9. in de negende plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - Erosie';
  10. in de tiende plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Ecologie';
  11. in de elfde plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - Meanderzone'
  12. in de twaalfde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Landschapselement';

### **26.3 Algemene regels m.b.t. parkeergelegenheid**

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning dient een zodanige parkeergelegenheid te worden gerealiseerd dat wordt voldaan aan de normen zoals deze zijn neergelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen', vastgesteld op 26 maart 2012. Indien deze beleidsnota gedurende de planperiode wijzigt, moet rekening worden gehouden met deze wijzigingen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 27 Overgangsrecht

#### 27.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 27.2 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 bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 28 Slotregel**

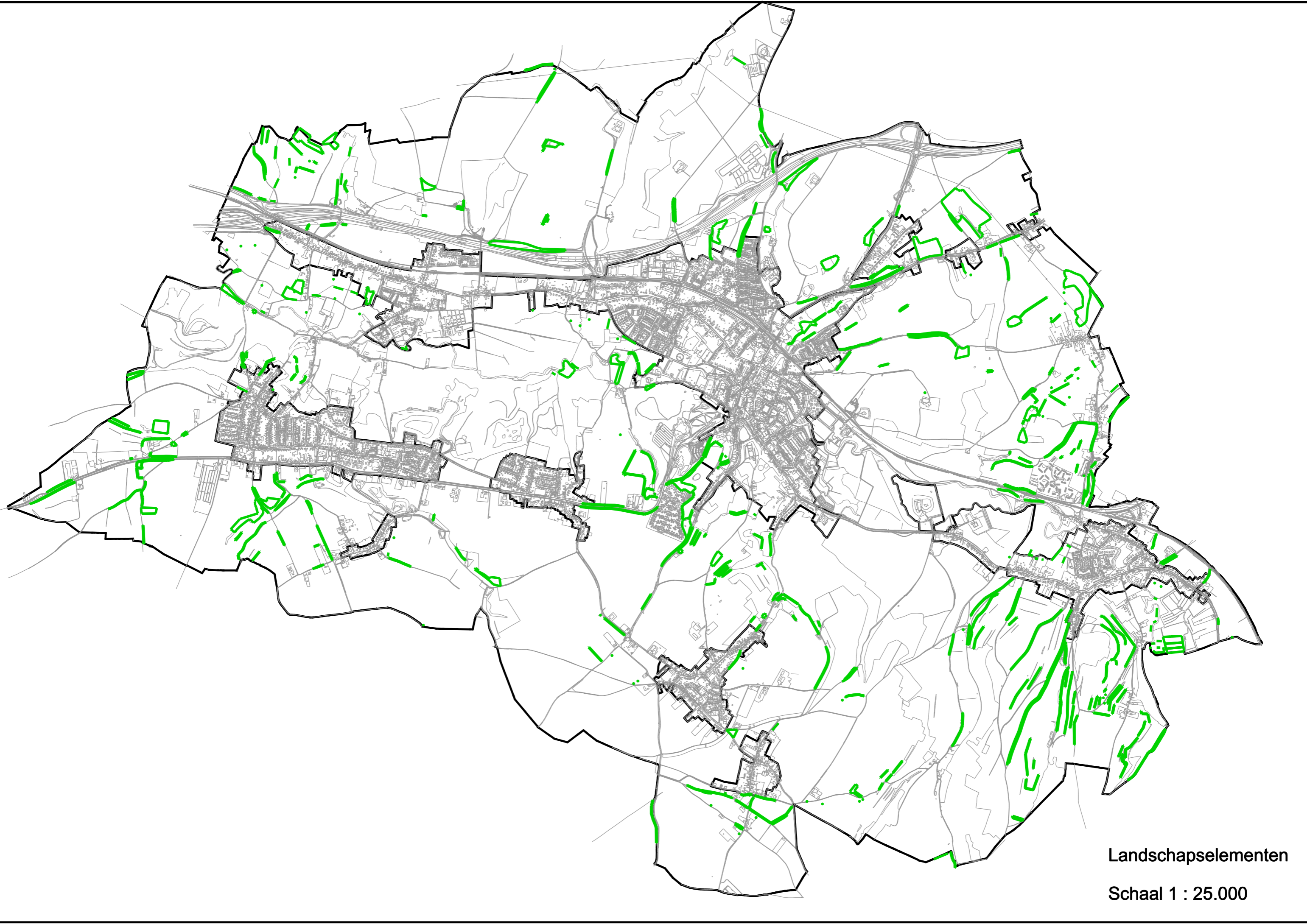
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterrein'.





## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1 Landschapselementen**



Landschapselementen

Schaal 1 : 25.000

