



## **Bestemmingsplan**

- Regels -

Partiële herziening BP Initieel Omgevingsplan V'burg aan de  
Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a

Gemeente Valkenburg aan de Geul





## **Bestemmingsplan**

Partiële herziening BP Initieel Omgevingsplan V'burg aan de

Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a

Gemeente Valkenburg aan de Geul

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Onderdeel:     | Regels                      |
| IDN-nummer:    | NL.IMRO.0994.2021BP002-ON01 |
| Projectnummer: | M190287.002                 |
| Status:        | ontwerp                     |
| Datum:         | 17 november 2021            |



# Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>5</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 5         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 15        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>17</b> |
| Artikel 3          | Natuur                          | 17        |
| Artikel 4          | Recreatie - Verblijfsrecreatie  | 21        |
| Artikel 5          | Waarde - Archeologie 3          | 23        |
| Artikel 6          | Waarde - Archeologie 4          | 25        |
| Artikel 7          | Waarde - Archeologie 6          | 27        |
| Artikel 8          | Waarde - Cultuurhistorie        | 29        |
| Artikel 9          | Waarde - Ecologie               | 31        |
| Artikel 10         | Waarde - Landschapselement      | 32        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>33</b> |
| Artikel 11         | Algemene aanduidingsregels      | 33        |
| Artikel 12         | Algemene afwijkingsregels       | 34        |
| Artikel 13         | Algemene bouwregels             | 35        |
| Artikel 14         | Algemene gebruiksregels         | 36        |
| Artikel 15         | Algemene procedureregels        | 38        |
| Artikel 16         | Algemene wijzigingsregels       | 39        |
| Artikel 17         | Anti-dubbeltelregel             | 40        |
| Artikel 18         | Overige regels                  | 41        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>43</b> |
| Artikel 19         | Overgangsrecht                  | 43        |
| Artikel 20         | Slotregel                       | 44        |



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Initieel Omgevingsplan V'burg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2021BP002-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 *aanbouw*

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt.

### 1.4 *aanduiding*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld (m.a.w. eisen gelden) ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 *achtererfgebied*

erf achter lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

### 1.7 *achtergevelbouwgrens*

de als zodanig aangegeven lijn aan de van de weg gekeerde zijde van het perceel, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

### 1.8 *afvalstof*

alle stoffen, preparaten of producten die behoren tot de categorieën die zijn genoemd in bijlage I bij richtlijn nr. 2006/12/EG van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2006 betreffende afvalstoffen, waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Wet milieubeheer.

### 1.9 *agrarisch*

het bedrijfsmatig telen van gewassen en/of het houden van dieren.

### 1.10 *agrarisch grondgebruik*

het gebruik van gronden in de open lucht voor het voortbrengen van plantaardige en/of dierlijke producten door bewerking van de natuurlijke en/of door het houden van vee, met uitsluiting van gebouwen tenzij in deze regels anders is bepaald.

*1.11 agrarisch hobbymatig gebruik*

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van landbouwdieren ondergeschikt aan de onderliggende bestemming en waarbij geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten.

*1.12 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 wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

*1.13 ander bouwwerk*

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

*1.14 archeologische waarde*

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

*1.15 architectonische waarde*

de aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of detaillering.

*1.16 bebouwing*

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

*1.17 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.

*1.18 beleidnota parkeernormen 2012*

het parkeerbeleid van de gemeente Valkenburg aan de Geul zoals bepaald in de 'Beleidsnota parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012' (vastgesteld dd. 26 maart 2012) of diens rechtsopvolger.

*1.19 Besluit omgevingsrecht*

besluit van 25 maart 2001, houdende regels ter uitvoering van de Wabo.

*1.20 bestand*

- a. bij bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik van gronden en opstallen, 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, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van dit bestemmingsplan.

*1.21 bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak.



**1.22** *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.23** *bevoegd gezag*

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.

**1.24** *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.

**1.25** *bijgebouw*

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat uit niet meer dan één bouwlaag bestaat.

**1.26** *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.

**1.27** *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak.

**1.28** *bouwlaag*

een gedeelte van een gebouw, dat door op geringe 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.

**1.29** *bouwperceel*

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

**1.30** *bouwperceelsgrens*

de grens van een bouwperceel.

**1.31** *bouwvlak*

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

**1.32** *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;

**1.33** *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 voor gebruik elders.

**1.34** *dak*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

*1.35 detailhandel (algemeen)*

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

*1.36 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 internetwinkel.

*1.37 doeleinden van openbaar nut/nutsbedrijven*

voorzieningen zoals straatvoorzieningen voor afvalstoffen, transformatorhuisjes, schakelkasten, telefooncellen en wachthuisjes, met een inhoud van maximaal 50 m<sup>3</sup> per op te richten bouwwerk en een hoogte van maximaal 3,00 m.

*1.38 dubbelbestemming*

bestemming waarmee cultuurhistorische, archeologische en geomorfologische waarden worden beschermd die niet of in onvoldoende mate met de onderliggende bestemming kunnen worden gewaarborgd.

*1.39 duurzaam waterbeheer*

- a. zoveel mogelijk vasthouden van gebiedseigen water en dit niet vermengen met relatief vuile stromen;
- b. relatief schone verharde oppervlakken afkoppelen van de riolering en het water afvoeren naar het oppervlaktewater.

*1.40 ecologie*

wetenschap die zich bezighoudt met de wisselwerking tussen planten en dieren en hun milieu.

*1.41 ecologische structuur*

netwerk van onderling via ecologische verbindingen samenhangende (nieuwe) natuurgebieden.

*1.42 erf*

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

*1.43 extensieve recreatie*

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

*1.44 extensief recreatief medegebruik*

een gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit dagrecreatieve gebruik is toegestaan, zoals die vormen van dagrecreatie die in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving, te weten wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats, of een daarmee naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik, waarbij recreanten in relatief geringe aantallen mede gebruik maken van al dan niet aangelegde voorzieningen zoals wegen, paden, water en wateroevers.

*1.45 gebouw*

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

*1.46 gebruiken*

het gebruiken, doen en laten gebruiken.

**1.47** *gelijke hoogte*

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 meter (gemeten op het laagste punt).

**1.48** *gevellijn*

de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

**1.49** *groenvoorzieningen*

het geheel van aanplant in een gebied, dan wel het aanbrengen of voorzien van groen, waaronder mede begrepen tuinen, gazons, laanbeplanting, wegbermen, bomen, struiken, parken, bosschages.

**1.50** *groothandel*

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden.

**1.51** *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.

**1.52** *hemelwaterproblematiek*

de problemen die ontstaan voor het afvoeren en bergen van hemelwater door de wijze van bodemgebruik in het algemeen en door de toename van het verharde grondoppervlak in het bijzonder.

**1.53** *hoofd functie*

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

**1.54** *hoofdgebouw*

een of meer panden, 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.

**1.55** *horeca*

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

**1.56** *inrichting*

een bedrijf dat op basis van de Wet milieubeheer vergunningsplichtig dan wel meldingsplichtig is.

**1.57** *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.

**1.58** *kampeermiddel*

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;

enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

*1.59 kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg*

het kenmerkende reliëf, de historische landschapsstructuur en de daarin aanwezige cultuurhistorische landschapselementen, de afwisseling open-besloten en het groene karakter inclusief aanwezige natuurlijke waarden, zoals vermeld in Hoofdstuk 4, paragraaf 5 van de Omgevingsverordening Limburg.

*1.60 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.

*1.61 maaiveld*

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

*1.62 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.

*1.63 milieuzonering*

het in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

*1.64 nadere eis*

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

*1.65 natuurlijke waarde*

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

*1.66 nutsvoorziening*

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

*1.67 omgevingsvergunning*

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

*1.68 onderbouw/kelder*

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

*1.69 ondergronds bouwwerk*

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

*1.70 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.

*1.71 openbare nutsvoorziening*

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

*1.72 overkapping*

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

*1.73 pand*

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

*1.74 parkeervoorzieningen*

- a. elk al dan niet overdekte c.q. ondergrondse stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;
- b. openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar toegankelijk zijn;
- c. particuliere parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein.

*1.75 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.

*1.76 peil*

- a. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

*1.77 perceelgrens*

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

*1.78 permanente bewoning*

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

*1.79 prostitutie*

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

*1.80 pseudo-agrarische activiteiten*

hobbymatig agrarisch gebruik, anders dan in de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

*1.81 recreatie*

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

*1.82 recreatief medegebruik*

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

*1.83 recreatieve doeleinden*

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

*1.84 recreatieverblijf*

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

*1.85 ruimtelijke kwaliteit*

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

*1.86 schuilgelegenheid*

een bouwwerk dat aan dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij de dieren vrij in en uit kunnen lopen.

*1.87 seksinrichting*

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

*1.88 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.

*1.89 seksuele dienstverlening*

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

*1.90 serviceshop*

een gebouw, of een gedeelte van een gebouw bij een benzinstation waar behalve autogerelateerde artikelen bij wijze van serviceverlening ook artikelen als bijvoorbeeld kranten, dranken, ijs, en daarmee vergelijkbare versnaperingen worden verkocht.

*1.91 smartshop*

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

*1.92 stedenbouwkundig beeld*

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

*1.93 stiltegebied*

een gebied van enige omvang waarin de geluidsbelasting door toedoen van menselijke activiteit zo laag is, dat de gebiedseigen geluiden niet of nauwelijks worden verstoord.

*1.94 straatmeubilair*

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen, abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

*1.95 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.

*1.96 vakantie-appartement*

een gebouw dat periodiek dient als verblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben en waar permanente bewoning door hetzelfde huishouden niet is toegestaan. Van permanente bewoning is sprake indien hetzelfde huishouden de woonruimte meer dan 180 dagen in een aangesloten periode van 360 dagen bewoont.

*1.97 verblijfsrecreatie*

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

*1.98 verdieping*

een bouwlaag niet zijnde de begane grond.

*1.99 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.

*1.100 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.

*1.101 voorzieningen van algemeen nut*

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

*1.102 voorzieningen van openbaar nut*

voorzieningen zoals straatvoorzieningen voor afvalstoffen, transformatorhuisjes, schakelkasten, telefooncellen en wachthuisjes.

*1.103 Wabo*

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

*1.104 waterhuishoudkundige voorzieningen*

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc..

*1.105 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.

*1.106 werk*

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

*1.107 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.

*1.108 woning/wooneenheid*

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

*1.109 woningsplitsing*

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

*1.110 Wro*

Wet ruimtelijke ordening zoals van kracht 1 juli 2008.

*1.111 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**

### **2.1      Gebouwen en bouwwerken**

#### **2.1.1      De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:**

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.

#### **2.1.2      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.

#### **2.1.3      De breedte van een gebouw:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

#### **2.1.4      De bruto vloeroppervlakte van een woning:**

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

#### **2.1.5      De dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### **2.1.6      De gebruiksoppervlakte van een bouwwerk:**

het verschil tussen de oppervlakte gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen en de totale oppervlakte van:

- a. delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- b. een liftschacht;
- c. een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>;
- d. een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
- e. een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
- f. een dragende binnenwand;

met dien verstande dat:

1. een gestapelde woning een gebruiksoppervlakte heeft van minimaal 100 m<sup>2</sup>, waarbij de gebruiksoppervlakte van de gezamenlijke ruimten niet worden meegerekend en de gebruiksoppervlakte van ruimte die niet direct grenzen aan de gestapelde woning (zoals een berging) voor maximaal 15 m<sup>2</sup> worden meegerekend;

#### **2.1.7      De goothoogte van een bouwwerk:**

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

#### **2.1.8 De inhoud van een bouwwerk:**

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

#### **2.1.9 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

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

#### **2.1.10 De vloeroppervlakte van vakantieappartementen**

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor de toegestane activiteiten.

#### **2.1.11 Het bebouwingspercentage**

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

### **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

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

### **2.3 Meetpunt**

- a. Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze regels in m of m<sup>2</sup> zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
  1. afstanden loodrecht,
  2. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
  3. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 2.3, sub a onder 2 wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Natuur

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Buitengebied' zijn de voor 'Natuur' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- b. landschappelijke inpassing Keutenberg 2a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschappelijke inpassing Keutenberg 2a', overeenkomstig het landschapsplan bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze regels;
- 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;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 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.

##### 3.2.3 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.

#### 3.3 Nadere eisen

##### 3.3.1 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.

### **3.3.2 Toepassingscriteria**

De in artikel 3.3.1 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.

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

#### **3.4.1 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 3.2.2 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.

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 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.

#### **3.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van schuilgelegenheden**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden, met dien verstande dat:

- a. schuilgelegenheden kunnen slechts worden gebouwd aan de randen van een perceel, nabij bestaande bosschages, houtwallen, begroeiingen of erfafscheidingen;
- b. de oppervlakte per schuilgelegenheid:
  1. bij een perceel van 2.000 tot 5.000 m<sup>2</sup> maximaal 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. bij een perceel van 5.000 tot 10.000 m<sup>2</sup> maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. bij een perceel van 10.000 tot 20.000 m<sup>2</sup> maximaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. met dien verstande dat onder perceel wordt verstaan: een aaneengesloten stuk landbouwgrond dat geheel is gelegen op Valkenburgs grondgebied.
- c. de bouwhoogte van schuilgelegenheden maximaal 3,00 m bedraagt;
- d. schuilgelegenheden worden uitgevoerd in een open constructie;
- e. de noodzaak daartoe is aangetoond;
- f. de schuilgelegenheid landschappelijk wordt ingepast.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 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 modelvliegsport, 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.

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

#### **3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van militaire oefeningen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder g, ten behoeve van militaire oefeningen, met dien verstande dat:

- a. de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast;
- b. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad.

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

#### **3.7.1 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.

### **3.7.2 Uitzonderingen op verbod**

Het bepaalde in artikel 3.7.1 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 Wet natuurbescherming;
- f. het periodiek kappen van vriendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan bestaande bodemgebruik.

### **3.7.3 Afwegingskader**

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel 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 4      Recreatie - Verblijfsrecreatie**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie;
- b. recreatief verblijf in vakantieappartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartementen';
- c. landschappelijke inpassing Keutenberg 2a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing Keutenberg 2a', overeenkomstig het landschapsplan bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze regels;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plekke van de aanduiding 'parkeerterrein';
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1    Algemeen**

Op de voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van het in artikel 4.1 toegestane gebruik;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### **4.2.2    Regels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantieappartementen'**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartementen' gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 vakantieappartement toegestaan;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte daarvan, geen gebouw zijnde maximaal 5,00 m mag bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen en lichtvoorzieningen waarvan de hoogte maximaal 8,00 m 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 en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.
- d. waarbij de regels zoals deze gesteld zijn in het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals deze gelden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, in acht dienen te worden genomen.

#### **4.3.2 Toepassingscriteria**

De in artikel 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.4.1 Strijdig gebruik**

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

- a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten;;
- c. detailhandel en groothandel;
- d. horeca, anders dan ondergeschikt en voortvloeiend uit het toegestane gebruik;
- e. dagrecreatie;
- f. wonen;
- g. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt de opslag van explosie- en/of brandgevaarlijke goederen en stoffen.

##### **4.4.2 Voorwaardelijke verplichting**

Het bouwen op en het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie is uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing, zoals aangeduid in artikel 3.1 onder b en artikel 4.1 onder c, conform het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **4.5.1 Wijziging in de bestemming 'Natuur'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', voorzover tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' geldt, te wijzigen in de bestemming 'Natuur' onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft reservaatgebieden of natuurontwikkelingsprojecten;
- b. een natuurbeschermingsorganisatie de gronden heeft verworven;
- c. de waarden van aangrenzende bestemmingen en de belangen van derden (waaronder agrarische) niet onevenredig worden geschaad;
- d. het natuurgebied dient in een zone van 10 meter direct langs agrarische percelen zodanig te worden ingericht dat hier geen hoog opgaande beplanting en dergelijke ontstaat (in het wijzigingsplan te waarborgen via een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden);
- e. er rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.



## **Artikel 5 Waarde - Archeologie 3**

### **5.1 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.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemeen**

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 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.

#### **5.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning**

Indien uit het onder artikel 5.2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zijnde:

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

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 met betrekking tot het laten uitvoeren van een inventariserend onderzoek en het overhandigen van een rapport over de waarde van het terrein, indien een onafhankelijke deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

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

#### **5.4.1 Verbod**

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

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

- b. het buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,3 meter;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- e. 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 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.

#### **5.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,5 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,3 meter onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 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.

#### **5.4.3 Voorwaarden**

De in artikel 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel;
- b. voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel algemene bouwregels, waarbij wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. het doen van opgraving;
  - 3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie 4**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemeen**

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4' voor meer dan 0,5 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 500 m<sup>2</sup> aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend 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 4' voor meer dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 500 m<sup>2</sup> aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

#### **6.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning**

Indien uit het in artikel 6.2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zijnde:

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

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 met betrekking tot het laten uitvoeren van een inventariserend onderzoek en het overhandigen van een rapport over de waarde van het terrein, indien een onafhankelijke deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

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

#### **6.4.1 Verbod**

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

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

- van de bodem dieper dan 0,3 meter;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- e. 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 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.

#### **6.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,5 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,3 meter onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- e. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- f. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- g. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- h. op gronden die door het college van Burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven.

#### **6.4.3 Voorwaarden**

De in artikel 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend 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 7 Waarde - Archeologie 6**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Algemeen**

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 6' zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het plangebied groter is dan 25.000 m<sup>2</sup> aan Burgemeester en wethouders een rapport (quickscan of bureauonderzoek) te worden overlegd met betrekking tot de risico's voor het bodemarchief;
- b. Indien uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied risico's zijn voor het bodemarchief, kan alsnog een rapport worden verlangd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

#### **7.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning**

Indien uit het in artikel 7.2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zijnde:

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

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

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 met betrekking tot het laten uitvoeren van een quickscan/bureauonderzoek dan wel inventariserend onderzoek en het overhandigen van een rapport over de waarde van het terrein, indien een onafhankelijke deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

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

#### **7.4.1 Verbod**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- b. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- d. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- f. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;

- g. 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;
- h. het verlagen van het waterpeil.

#### **7.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in artikel 7.4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. waarbij de oppervlakte van het plangebied minder dan 25.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- d. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- e. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- f. op gronden die door het college van Burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven.

#### **7.4.3 Voorwaarden**

De in artikel 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

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

## **Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

Op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (beeldbepalende bebouwing) en patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld).

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Karakteristieke bebouwing**

Op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden, met daarop karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' wordt uitsluitend gebouwd indien rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, met dien verstande, dat:

- a. de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd;
- b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in de aangegeven kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, waarbij vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd.

#### **8.2.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in 8.2.1 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.

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

#### **8.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen van gebouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 8.2.1 ten behoeve van het bouwen van gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), met dien verstande dat:

- a. dit verenigbaar is met behoud, herstel en/of versterking van de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de bestaande bebouwing;
- b. dit conform advies van de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie, niet leidt tot een wezenlijke verandering van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten;
- c. de gevels in de aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd;
- d. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in de bestaande kapvormen, hoogtematen en gevel- en raamindelingen, met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen.

## **8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **8.4.1 Verbod**

Het is verboden op of in de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de op de gronden aanwezige cultuurhistorische waardevolle en/of karakteristieke bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

### **8.4.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in 8.4.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden 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.

### **8.4.3 Toepassingscriteria**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 8.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.



## **Artikel 9 Waarde - Ecologie**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

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.

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

#### **9.2.1 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.

#### **9.2.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 9.2.1 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.

#### **9.2.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.2.1 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 10 Waarde - Landschapselement**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

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 2 bij de regels.

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

#### **10.2.1 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.

#### **10.2.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 10.2.1 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.

#### **10.2.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 10.2.1 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 58 lid 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 bestaand 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 aantasten.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

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

##### 11.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' 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.

#### 11.2 milieuzone - stiltegebied

##### 11.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' zijn storende gebruiksvormen, zoals lawaaisporten, vormen van intensieve recreatie, niet-agrarische bebouwing en infrastructuur, behalve indien het beoogde gebruik geen onevenredige akoestische verstoring tot gevolg heeft, uitgesloten, een en ander met uitzondering van gebiedseigen geluid.

## **Artikel 12    Algemene afwijkingsregels**

### **12.1    Algemene afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen, behoudens voorzover reeds op grond van enige andere bepaling in dit plan bij omgevingsvergunning is afgeweken, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking 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 op de verbeelding aangegeven bebouwingsgrens 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 perceelgrens, met inachtneming van het overig bepaalde in deze regels:

met dien verstande dat:

1. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;
2. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan of kunnen ontstaan;
3. voldaan wordt aan de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
4. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan.

## **Artikel 13 Algemene bouwregels**

### **13.1 Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- d. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in het bouwvlak;
- e. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- f. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen;
- g. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale inhoud van gebouwen;
- h. de waterhuishouding mag niet worden verstoord;
- i. er mag geen afbreuk worden gedaan aan archeologische en cultuurhistorische waarden, waaronder het ondergrondse gangenstelsel.

### **13.2 Ruimte tussen bouwwerken**

- a. de zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
  - 1. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
  - 2. niet toegankelijk zijn.

Bebouwing van ondergeschikte aard op het erf of op het aangrenzende erf wordt hierbij buiten beschouwing gelaten;

- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde onder a., indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

### **13.3 Parkeervoorzieningen**

De omgevingsvergunning voor het bouwen en uitbreiden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en voldaan wordt aan de desbetreffende parkeernorm zoals deze is opgenomen in de 'beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012) of diens rechtsopvolger.

- c. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is zoals bedoeld onder a.

## **Artikel 14 Algemene gebruiksregels**

### **14.1 Verboden gebruik van gronden**

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

### **14.2 Parkeernormen**

#### **14.2.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012) of diens rechtsopvolger.

#### **14.2.2 Voorwaardelijke verplichting**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012) of diens rechtsopvolger.

#### **14.2.3 Afwijken bij omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen omtrent parkeren mits voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn gesteld in de 'beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012) of diens rechtsopvolger.

### **14.3 Gebruiksverbod**

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

### **14.4 Strijdig gebruik**

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

- d. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- e. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- f. straatprostitutie;
- g. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
- h. 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.
- i. Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in de 'Beleidsnota Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012'.

#### **14.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1 als strikte toepassing van het regels leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 15    Algemene procedureregels**

### **15.1    Procedure nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.



## **Artikel 16 Algemene wijzigingsregels**

### **16.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

### **16.2 Verplaatsing bestemming 'Verkeer'**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van 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.

### **16.3 Wijziging in de bestemming 'Water-Primair water'**

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Water - Primair water', gehoord het Waterschap, ten behoeve van het aanleggen van watergangen, waaronder regenwaterbuffers, onder de voorwaarden dat:

- f. de noodzaak daartoe in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- g. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- h. de ruimtelijke inpassing in het landschap verzekerd is;
- i. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- j. aangesloten wordt bij het bepaalde in artikel 39 van deze regels.

### **Artikel 17    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 18 Overige regels**

### **18.1 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.

### **18.2 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 dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', en 'Waarde - Archeologie 6';
  2. in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschapselement';
  3. in de derde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Ecologie.

### **18.3 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 19 Overgangsrecht

#### 19.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 19.2 Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 20 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Initieel Omgevingsplan V'burg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a', van de gemeente Valkenburg aan de Geul.



### Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

### Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

### Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

### Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

### Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

### Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

TE KOOP

(045) 575 32 55

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55  
Voerendaal (045) 30 30 600  
Baexem (0475) 45 92 60  
Margraten (043) 30 30 117  
Vught (073) 303 27 00  
Nijmegen (024) 322 45 79  
Panningen (077) 208 31 66

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)