



Bestemmingsplan

- onderdeel Regels -

Partiële Herziening BP Buitengebied 2012-
Kinderspeelboerderij Hekerbeekweg 84

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Bestemmingsplan

Partiële Herziening BP Buitengebied 2012-
Kinderspeelboerderij Hekerbeekweg 84

Gemeente Valkenburg aan de Geul

| | |
|----------------|---|
| Onderdeel: | Regels |
| IDN-nummer: | NL.IMRO.0994.2017BP001-ON01 |
| Rapportnummer: | M167921.009/FSC |
| Opdrachtgever: | Landbouwbedrijf Frijns, de heer L. Frijns |
| Opsteller: | ing. F.H.M. Schreurs |
| Status: | Ontwerp |
| Datum: | 19 oktober 2017 |

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving &
Milieu BV van toepassing die u vindt op
www.aelmans.com

Inhoud

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleidende regels..... | 3 |
| | Artikel 1. Begrippen | 3 |
| | Artikel 2. Wijze van meten | 18 |
| 2 | Bestemmingsregels | 21 |
| | Artikel 3. Agrarisch – Agrarisch bedrijf | 21 |
| | Artikel 4. Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden | 33 |
| | Artikel 5. Water – Primair Water | 39 |
| | Artikel 6. Waarde – Archeologie – 5 | 40 |
| | Artikel 7. Waarde – Archeologie – 6 | 43 |
| | Artikel 8. Waarde – Landschapselement | 45 |
| | Artikel 9. Waterstaat – Beschermingszone primair water | 47 |
| 3 | Algemene regels..... | 49 |
| | Artikel 10. Anti-dubbeltelregel | 49 |
| | Artikel 11. Algemene bouwregels..... | 49 |
| | Artikel 12. Algemene gebruiksregels | 50 |
| | Artikel 13. Algemene aanduidingsregels | 50 |
| | Artikel 14. Algemene afwijkingsregels..... | 50 |
| | Artikel 15. Algemene wijzigingsregels | 51 |
| | Artikel 16. Algemene procedureregels..... | 52 |
| | Artikel 17. Overige regels | 52 |
| 4 | Overgangs- en slotregels | 53 |
| | Artikel 18. Overgangsrecht | 53 |
| | Artikel 19. Slotregel | 54 |

1 Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Partiële Herziening BP Buitengebied 2012-Kinderspeelboerderij Hekerbeekweg 84' van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0994.2017BP001-ON01 met de bijbehorende regels en 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 worden gesteld 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 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, welke is opgenomen in bijlage 3 'overzicht aan huis gebonden beroepen', behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.7 abiotische waarden:

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen).

1.8 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.9 agrarisch:

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

1.10 agrarisch bedrijf:

een productiehuishouding in economische zin waarbinnen uitsluitend of overwegend door bewerking van de natuurlijke en/of aangelegde bodem en/of door het houden van landbouw(huis)dieren arbeid wordt verricht ter verkrijging van plantaardige en/of dierlijke producten.

1.11 agrarisch bouwvlak:

een aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'.

1.12 agrarisch hobbymatig gebruik:

kleinschalig agrarisch gebruik, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf, met een omvang van maximaal 25 NGE.

1.13 agrarisch grondgebruik:

gebruik van gronden in de open lucht voor het voortbrengen van plantaardige en/of dierlijke producten door bewerking van de natuurlijke en/of aangelegde bodem en/of door het houden van vee, met uitsluiting van gebouwen.

1.14 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.

1.15 archeologische waarde:

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

1.16 architectonische waarde:

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

1.17 bebouwing:

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

1.18 bed & breakfast:

bed & breakfast is een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch recreatieve activiteit aan maximaal 6 personen, die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. Onder bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachtingen, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.19 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 niet daaronder begrepen.

1.20 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.21 bedrijfswoning:

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

1.22 bedrijfsvloeroppervlak:

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.23 begane grond:

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.24 beperkt kwetsbaar object:

Objecten, niet zijnde een kwetsbaar of bijzonder kwetsbaar object bestemd voor regelmatig of vast verblijf van mensen.

1.25 beschermde stads- en dorpsgezichten:

stads- en dorpsgezichten die door de Minister ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

1.26 bestaand:

bij bouwwerken: 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;

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, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening.

1.27 besluit omgevingsrecht

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

1.28 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.29 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.30 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.

1.31 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.

1.32 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.33 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.

1.34 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.35 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of op nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder en met een maximale hoogte van 3,00 meter voor woningen en 4,50 meter voor andere gebouwen.

1.36 bouwperceel:

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

1.37 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.38 bouwvlak:

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

1.39 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.

1.40 bruto vloeroppervlakte:

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 bruto vloeroppervlakte van een gebouw gerekend.

1.41 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.

1.42 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.

1.43 containerveld:

werk niet zijnde bouwwerk bestaande uit grond afgedekt met plastic, antiworteldoek en/of beton, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.44 cultuurhistorische waarde:

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

1.45 daghoreca:

een kleinschalig horecabedrijf dat is gericht op het (hoofdzakelijk) overdag verstrekken van dranken en etenswaren en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaakt.

1.46 dagrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden, zoals een wandelbos, wandelpark, strandbad, vis- en zwemvijvers, speel- en ligweide, speelterrein, kinderspeelplaats, kinderspeelboerderij, dierenpark, volkstuinten, pretpark, themapark.

1.47 detailhandel:

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

1.48 dienst-/bedrijfswoning:

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

1.49 dubbelbestemming:

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

1.50 (eet-)café:

een horecabedrijf, waarin alcoholvrije en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse, al of niet in combinatie met het bereiden en verstrekken van maaltijden; de nadruk ligt echter op het verstrekken van dranken.

1.51 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.

1.52 extensieve recreatie:

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

1.53 extensief recreatief medegebruik:

een gebruik van gronden dat ongeschikt 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, spelen, fruit plukken, 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.

1.54 gebouw:

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

1.55 gebruiken:

Het gebruiken, doen en laten gebruiken.

1.56 gebruiksoppervlakte:

de gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

1.57 gebruikgerichte paardenhouderij:

een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone.

1.58 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.

1.59 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.

1.60 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.

1.61 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.62 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.

1.63 horeca:

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

1.64 horeca van 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.

1.65 horeca van categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd. Daaronder worden begrepen: cafetaria / snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, ijssalon / -winkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurants.

1.66 horeca van categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

1.67 inrichting:

elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht, als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Wet milieubeheer.

1.68 inventariserend archeologisch onderzoek:

onderzoek dat leidt tot een rapport, als bedoeld in artikel 39/41 Monumentenwet 1988, over de archeologische waarde van een terrein, op grond waarvan voorschriften aan een vergunning kunnen worden verbonden.

1.69 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.

1.70 kampeerterrein:

terrein of plaats waarop gelegenheid wordt gegeven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.71 karakteristiek:

alle beeldbepalende bouwwerken, welke zijn opgenomen in 'Bijlage '1' bij de regels: overzicht karakteristieke bouwwerken.

1.72 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 verwoord in de POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

1.73 kinderspeelboerderij

een boerderij die toegankelijk is voor publiek, waar vooral kinderen, maar ook volwassenen kennis kunnen maken met het boerderijleven, boerderijdieren en agrarische producten zoals mais, hooi en stro; waar ze paard/pony kunnen rijden; waar ze de dieren kunnen knuffelen, aaien en verzorgen en waar verder speelvoorzieningen zoals speelveldjes, speel- en klimtoestellen, glijbanen, springkussens, skelterbanen e.d. aanwezig zijn.

1.74 kwetsbaar object:

- a. een gebouw waarbinnen zich gemiddeld meer dan 50 personen bevinden gedurende meer dan 8 uur per dag en meer dan 5 dagen van de week, gedurende een groot deel van het jaar; niet zijnde een kantoor of andersoortige gebouw dat hoort bij een externe veiligheid relevante inrichting;
- b. één of meerdere woningen in een gebied dat de bestemming wonen heeft;
- c. een water waar woonboten zijn toegestaan;
- d. een winkelcentrum, waarbij de begrenzing wordt gevormd door de gebouwen waarin de winkels zijn gevestigd, voor zover dat het gedeelte betreft dat toegankelijk is voor het publiek;
- e. gebouwen op een terrein dat specifiek bestemd is voor het concentreren van detailhandelsverkoop voor particuliere consumenten;
- f. gebouwen met onderwijsdoeleinden, niet zijnde scholen voor basisonderwijs;
- g. een terrein of gebouw dat bestemd is voor recreatieve of culturele doeleinden, waar zich gemiddeld grote aantallen mensen bevinden, gedurende meerdere aaneengesloten dagen of gedurende een aanmerkelijk deel van de dag als dit met regelmaat plaatsvindt gedurende een groot deel van het jaar;

- h. objecten n.e.g. waarvan in redelijkheid is vast te stellen dat daar met regelmaat grote aantallen mensen verblijven, gedurende een aantal uren per dag tijdens een groot deel van het jaar.

1.75 landbouwhuisdier:

dieren die in het kader van de uitoefening van een landbouwbedrijf worden gehouden in verband met de productie van bijvoorbeeld melk, vlees, wol, veren of eieren of die gehouden worden in verband met bijvoorbeeld het berijden van dieren.

1.76 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.

1.77 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.78 manege:

bedrijf met een publieksgericht karakter dat derden de mogelijkheid biedt om op het manegeterrein of in de omgeving ervan te rijden en/of te trainen (dressuur) met manegepaarden, die gestald worden op het manegeterrein.

1.79 mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.80 mestbassin:

een reservoir bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat niet geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal, als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder d van het Besluit mestbassins.

1.81 mestopslagplaats:

een constructie van beton, hout of staal, dan wel een aarden put bekleed met folie of beton, dan wel een gemetselde constructie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven en wordt omgeven door een grondwal voor de opslag van drijfmest. Onder een mestopslagplaats wordt niet begrepen een mestkelder, zijnde een volledige bak, die is gecombineerd met een gebouw.

1.82 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.

1.83 monumenten:

alle bouwwerken conform artikel 6 Monumentenwet, alsmede gemeentelijke monumenten.

1.84 natuurlijke waarde:

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

1.85 nutsvoorzieningen:

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

1.86 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.87 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.

1.88 ondergronds bouwwerk:

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

1.89 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.90 opslag kuilvoer:

opslag van voedermiddelen zoals mais, dan wel krachtvoer.

1.91 opslag ruwvoer:

opslag van voedermiddelen met relatief weinig voederwaarde, zoals gras.

1.92 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand, waaronder begrepen een carport.

1.93 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zandbed (al dan niet met een drainagesysteem) en al dan niet voorzien van een omheining.

1.94 paardenfokkerij:

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, het africhten van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.95 paddock:

een klein veelal omheind weiland, meestal met een zandbodem met een afmeting van niet meer dan 25 x 25 meter.

1.96 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.

1.97 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.

1.98 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.

1.99 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 bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen de bestemming 'Water': de hoogte van de bovenzijde van het heersende waterpeil;
- c. ten aanzien van de bestemming 'Verkeer-Railverkeer': de bovenkant spoorstaaf;
- d. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.100 perceelsgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.101 permanente bewoning:

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

1.102 plaatsgebonden risico:

- a. op de grens van of op een plaats buiten een inrichting aanwezige kans op overlijden van een persoon die gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven als gevolg van een ongeval binnen die inrichting, waarbij deze kans is bepaald op grond van regels die daarvoor gelden als vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. op een locatie buiten een buisleiding, weg of spoorweg aanwezige kans op overlijden van een persoon die gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven als gevolg van een ongeval door getransporteerde gevaarlijke stoffen.

1.103 productiegebonden paardenhouderij:

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

1.104 prostitutie:

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

1.105 recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.106 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.

1.107 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.

1.108 recreatieverblijf:

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

1.109 risicovolle inrichting:

een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO'99) of het Vuurwerkbesluit.

1.110 ruimtelijk karakteristiek:

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

1.111 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.112 schuilgelegenheid:

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

1.113 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.

1.114 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.

1.115 stads- en dorpsgezichten:

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

1.116 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.

1.117 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.

1.118 structuurvisie:

een in het kader van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld ruimtelijk plan voor een deel of het gehele grondgebied van het Rijk, provincie of gemeente.

1.119 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen/constructies met als doel het gewas te forceren tot meer groei, de oogst te spreiden, het te beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen, de kwaliteit van het product te vergroten en/of de oogst vereenvoudigen.

1.120 terras:

een plek van een horecagelegenheid waar men buiten kan zitten.

1.121 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 aaneengesloten periode van 360 dagen bewoont.

1.122 verblijfsrecreatie:

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

1.123 verbrede landbouwactiviteit:

Een vorm van landbouwbedrijfsvoering waarin nevenactiviteiten een grote rol spelen.

1.124 verkeersveiligheid:

de veiligheid voor het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers.

1.125 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat voldoende werk en inkomen kan opleveren voor ten minste één volwaardige arbeidskracht, die in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden, met dien verstande dat de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf ten minste 70 Nederlandse Grootte Eenheden (NGE) zal bedragen.

1.126 voorgevel:

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

1.127 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.

1.128 voorzieningen van openbaar nut:

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

1.129 wabo:

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

1.130 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.

1.131 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.

1.132 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.133 woning/wooneenheid:

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

1.134 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.

1.135 woonverblijf:

een gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die zijn verbonden met de in dat gebouw gevestigde functie(s).

1.136 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

1.137 zorgboerderij:

een zorgfunctie waarbij de sociaal-medische opvang van personen, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn, en al dan niet gecombineerd wordt met agrarische activiteiten, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuurbeherende activiteiten.

Artikel 2. Wijze van meten

bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

2.1 gebouwen en bouwwerken

2.1.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 meter, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 meter, 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 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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.4 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 1,50 meter, 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 m²;
- d. een vrijstaande bouwconstructie niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- e. een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- f. een dragende binnenwand.

2.1.5 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.

2.1.6 vloeroppervlakte vakantieappartementen

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

2.1.7 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.

2.1.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks (tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren) gemeten afstand.

2.1.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.1.10 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.

2.1.11 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, stoeptreden, balkons, dorpels, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

2.3 meetpunt:

- a. tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze regels in meter of m² 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 0.50 meter buiten beschouwing blijven.
- b. bij de toepassing van het bepaalde in artikel 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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3. Agrarisch – Agrarisch bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. en als verbrede landbouwactiviteit, dagrecreatie in de vorm van een kinderspeelboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dagrecreatie/kinderspeelboerderij';
- c. wonen in de bestaande bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

1. daghoreca van maximaal horeca categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca- daghoreca';
2. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
3. agrarisch hobbymatig gebruik;
4. de verkoop van eigen en streekgebonden producten in de vorm van een boerderijwinkel tot een maximum vloeroppervlakte van 200 m²;
5. aan huis gebonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.2;
6. huisvesting van de rustende boer, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.3;
7. mantelzorg, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.4;
8. ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
9. groenvoorzieningen;
10. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater;
11. watergangen en landschappelijke inpassing
12. een bestaande paardenbak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
13. Landschappelijke inpassing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur-landschappelijke inpassing'.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 17.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, geen bedrijfswoning zijnde, ten behoeve van het in artikel 3.1.1 toegestane gebruik;
- b. mestopslagplaatsen;
- c. mestbassins;
- d. opslagplaatsen ten behoeve van ruwvoer en kuilvoer;
- e. één paardenbak;
- f. één paddock;
- g. maximaal één bedrijfswoning per volwaardig agrarisch bedrijf;
- h. de daarbij behorende bijgebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmeting bij deze bestemming passen;
- j. speeltoestellen t.b.v. de kinderspeelboerderij.

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan, met dien verstande dat de percelen ter plaatse van de aanduiding 'relatie' tezamen zijn bestemd voor één agrarisch bedrijf;
- b. gebouwen, paardenbakken, de bedrijfswoning, de paddock, mestbassins en mestopslagplaatsen worden uitsluitend in het bouwvlak gebouwd;
- c. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
- d. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag maximaal 5,50 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van gebouwen geen woning zijnde, mag maximaal 11,00 meter bedragen;
- f. voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- g. gebouwen worden afgedekt met een kap van maximaal 60°;
- h. de inhoud van vaste mestopslagplaatsen mag per bouwperceel maximaal 1.000 m³ bedragen;
- i. de afmeting van een paardenbak maximaal 20 x 40 meter mag bedragen;
- j. sanitaire voorzieningen ten behoeve van de kinderspeelboerderij met daghoreca dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mag één bedrijfswoning per volwaardig agrarisch bedrijf worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een tweede bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 7,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 12,00 meter bedragen;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt minimaal 300 m³ en maximaal 1.000 m³;
- e. de bedrijfswoning wordt afgedekt met een kap van minimaal 15° en maximaal 60° dan wel wordt plat afgedekt.

3.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en open overkappingen binnen het bouwvlak mag maximaal 70 m² bedragen;
- b. bijgebouwen worden met een kap van maximaal 60° afgedekt;
- c. de goothoogte mag maximaal 3,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6,00 meter bedragen.

3.2.5 Overige regels

Voor het overige gelden de volgende regels:

- a. buiten het bouwvlak mogen bouwwerken en speeltoestellen, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. buiten het bouwvlak mag tevens één paardenbak of één paddock en opslagplaatsen voor kuil- en ruwvoer worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde erfafscheidingen mag maximaal 250 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5,00 meter bedragen, met uitzondering van:
 1. voedersilo's, waarvan de hoogte maximaal 12,00 meter mag bedragen;
 2. erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 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 in verband met de nieuwe bebouwing.

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 bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.5, ten behoeve van het toestaan van een grotere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, met dien verstande dat:

- a. de aard van het bedrijf of bedrijfseconomische omstandigheden zulks wettigen;
- b. de bouwhoogte maximaal 15,00 meter mag bedragen;
- c. indien dit noodzakelijk is:
 1. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 2. en voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.
- d. rekening moet worden gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

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 de binnen de bestemming uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. voor sport- wedstrijd- of speelterreinen, parkeerterreinen, zwemgelegenheden, maneges, lig- en speelweiden anders dan ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- c. voor wedstrijden met voertuigen, voor de beoefening van de motorsport, voor het houden van motorrijtuigen of bromfietsen, met uitzondering van puzzelritten;
- d. nieuwvestiging van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
- e. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- f. straatprostitutie;
- g. intensieve veehouderij;
- h. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- i. zelfstandige gebruiksgerichte paardenhouderij;
- j. lichtmasten ten behoeve van paardenbakken;
- k. paardenpensions;
- l. ten behoeve van hagelkanonnen;
- m. permanente of tijdelijke bewoning die geen verband houdt met de bedrijfsvoering;
- n. ambachtelijke en/of industriële doeleinden, behoudens de verkoop van bedrijfsproducten afkomstig uit het eigen bedrijf en in eigen beheer;
- o. het gebruik van bouwwerken voor transport- en/of garagedoeleinden, behoudens voorzover deze verband houden met de agrarische bedrijfsvoering;
- p. verblijfsrecreatie;
- q. pension;

- r. detailhandelsdoeleinden, met uitzondering van de verkoop van eigen en streekgebonden producten in de vorm van een boerderijwinkel;
- s. horecadoeleinden, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'daghoreca'.

3.5.2 Voorwaardelijke bepaling

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden conform de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing, conform het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, binnen een termijn van 24 maanden nadat het bestemmingplan onherroepelijk is geworden is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Onder landschapsplan wordt in deze regels verstaan de 'Landschappelijke inpassing Hekerbeekweg 84 te Valkenburg aan de Geul – Projectnr.253-006 /26 juni 2017', opgesteld door Pouderoyen compagnons (bijlage 1 van de regels).

3.5.3 Aan huis gebonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis gebonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal mag 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

3.5.4 Huisvesting van de rustende boer

Huisvesting van de rustende boer is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. huisvesting van de rustende boer plaatsvindt in de woning of in de bijgebouwen;
- b. de noodzaak daartoe wordt aangetoond;
- c. natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast;
- d. dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind;
- e. dit niet mag leiden tot afsplitsing van een afzonderlijke en zelfstandige burgerwoning;
- f. zodra de noodzaak als bedoeld in artikel 3.5.4 sub b is komen te vervallen, de huisvesting van de rustende boer wordt beëindigd.

3.5.5 Mantelzorg

Mantelzorg in een bijgebouw of in de woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik beperkt blijft tot de in artikel 3.2 genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en de woning;
- c. de belangen van rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5 ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. dit gebruik een vloeroppervlakte van maximaal 50 m² beslaat;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- d. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
- e. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
- g. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- h. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

3.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van ondergeschikte paardenpensions

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5 ten behoeve van het toestaan van ondergeschikte paardenpensions, met dien verstande dat:

- a. de paardenpensions uitsluitend binnen de bestaande bebouwing mogen worden gerealiseerd;
- 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. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

3.6.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van niet-agrarische activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5 ten behoeve van het toestaan van niet-agrarische activiteiten naast agrarische bedrijfsdoeleinden, in het kader van de duurzame ontwikkeling van het landelijk gebied en ter versterking van de recreatieve functie van het buitengebied, zoals:

- a. bewerking en/of verkoop aan de boerderij van agrarische producten;
- b. dagrecreatie in de vorm van het bieden van dagarrangementen en excursies alsmede educatieve, culturele en spirituele activiteiten;
- c. het bieden van werk, overnachting en verzorging aan hulpbehoevende mensen of aan kinderen, bijvoorbeeld in de vorm van een zorgboerderij of een agrarische kinderopvang;
- d. verblijfsrecreatie in de vorm van vakantiewoningen en kamperen bij de boer;
- e. of met de onder a tot en met d qua aard en omvang, naar het oordeel van het bevoegd gezag, gelijk te stellen activiteiten,

met dien verstande dat:

1. algemeen;
 - de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
 - de activiteiten binnen de bestaande bouwmassa kunnen worden uitgevoerd. Alleen wanneer de noodzaak daartoe is aangetoond is uitbreiding of vervangende nieuwbouw van bestaande bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak toegestaan, mits daardoor geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing verloren gaat;
 - de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
 - de activiteiten landschappelijk goed inpasbaar zijn en omliggende natuurlijke en landschappelijke waarden en belangen niet onevenredig schaden;
 - de activiteiten infrastructuurleel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 - voldaan wordt aan de noodzakelijke (milieu)onderzoeken;
 - in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
2. specifiek ten aanzien van boerderijverkoop:
 - boerderijverkoop onderdeel uitmaakt van een functionerend agrarisch bedrijf en wordt beëindigd bij beëindiging van het agrarisch bedrijf;
 - boerderijverkoop plaats vindt van in hoofdzaak op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan op andere agrarische bedrijven geproduceerde of bewerkte agrarische producten;
 - het vloeroppervlak voor boerderijverkoop maximaal 200 m² mag bedragen;
3. specifiek voor bewerking van agrarische producten:
 - bewerking van agrarische producten uitsluitend de bewerking van op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan op andere agrarische bedrijven geproduceerde producten betreft;
4. specifiek voor vakantiewoningen op de boerderij:
 - de vakantiewoningen kunnen worden ingepast binnen de bestaande monumentale en/of karakteristieke bebouwing of in vrijkomende agrarische bebouwing;

- vakantieoningen uitsluitend binnen de bestaande bebouwing mogen worden gerealiseerd;
 - de oppervlakte van een tweepersoons vakantieappartement minimaal 70 m² bedraagt;
 - de oppervlakte van een vierpersoons vakantieappartement minimaal 82 m² bedraagt;
 - de oppervlakte van een zes- of meerpersoons vakantieappartement minimaal 117 m² bedraagt;
 - vakantieappartementen kunnen beschikken over een (gezamenlijke) buitenruimte van minimaal 6 m² per vakantieappartement;
 - de oppervlakte per vakantieappartement maximaal 140 m² bedraagt;
5. specifiek voor kamperen bij de boer:
- kamperen als ondergeschikte nevenactiviteit onderdeel uitmaakt van een functionerend agrarisch bedrijf (min. 25 NGE) en wordt beëindigd bij beëindiging van het agrarisch bedrijf;
 - maximaal 2 locaties kamperen op de boerderij binnen de gemeente aanwezig mogen zijn;
 - het terrein niet is gelegen in een gebied dat is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie';
 - per locatie maximaal 15 kampeerplaatsen aanwezig mogen zijn met een maximale afmeting van 120 m² per kampeerplaats;
 - per kampeerplaats mag maximaal één kampeermiddel worden geplaatst met maximaal één bijzettentje van maximaal 5 m² en maximaal een auto;
 - enkel toercaravans, vouwwagens, campers en tenten zijn toegestaan;
 - sanitaire voorzieningen binnen het bouwvlak moeten worden opgericht;
 - kamperen alleen tijdens het kampeerseizoen is toegestaan dat loopt van 15 maart tot 1 november;
 - buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
 - de kampeerplaatsen landschappelijk zijn ingepast in de omgeving;
 - het kamperen geen onevenredig negatieve consequenties heeft voor natuur en landschap;
 - parkeren op het eigen terrein plaats vindt;
 - het verlies van natuurwaarden in voldoende mate wordt gecompenseerd conform het gemeentelijk kwaliteitsmenu; via een bedrijfsontwikkelingsplan wordt aangetoond dat het bedrijf economisch levensvatbaar is, het initiatief economisch levensvatbaar is en dit noodzakelijk is om het bedrijf in stand te houden;

3.6.4 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van stalling van kampeermiddelen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5 ten behoeve van het toestaan van het inpandig stallen van kampeermiddelen en recreatievoertuigen, mits:

- a. de stalling plaatsvindt binnen de bestaande bouwmassa van het complex;
- b. er elders op het perceel geen vervangende nieuwbouw gerealiseerd wordt;
- c. de stalling geen hinder of belemmeringen veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
- d. de omliggende natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging bestemming ten behoeve van vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de vergroting van een tot 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' bestemd bouwvlak, mits:

- a. de wijziging noodzakelijk is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het op het te vergroten bestemmingsoppervlak gevestigde agrarische bedrijf;
- b. de bedrijfsuitbreiding nodig is in verband met een duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- c. de noodzaak van de agrarische uitbreiding wordt aangetoond door het overleggen van een bedrijfsontwikkelingsplan;
- d. sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt;
- e. geen sprake is van een intensieve veehouderij;
- f. de aanvrager op de bestaande bouwkvakel geen reële bedrijfseconomisch en planologisch verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden heeft;
- g. de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het gemeentelijk kwaliteitsmenu; hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
- h. de oppervlakte van het bouwvlak van de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden na wijziging niet meer dan 1,5 ha zal bedragen, met dien verstande dat afwijking van deze maatvoering mogelijk is als de omgevingskwaliteit door het nemen van aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen tenminste evenredig wordt vergroot, zulks ter beoordeling van de onafhankelijke, objectieve commissie;
- i. met het oog op de hemelwaterproblematiek, indien noodzakelijk, voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- j. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
- k. de wijziging milieuhygiënisch aanvaardbaar is en geen belemmering oplevert voor nabijgelegen functies en bestemmingen;
- l. rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

3.7.2 Wijziging bestemming ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van vormverandering van een tot 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' bestemd bouwvlak, mits:

- a. de bestaande oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft;
- b. vormverandering noodzakelijk is vanwege de bedrijfseconomische, dan wel andere bedrijfsomstandigheden van het agrarisch bedrijf;
- c. de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het gemeentelijk kwaliteitsmenu; hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
- d. met het oog op de hemelwaterproblematiek, indien noodzakelijk, voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;

- e. als gevolg van de verandering de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. de wijziging milieuhygiënisch aanvaardbaar is en geen belemmering oplevert voor nabijgelegen functies en bestemmingen;
- g. rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

3.7.3 Wijziging in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met Waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden', waarbij gelijktijdig een bestaand gedeelte van deze bestemmingen wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' ten behoeve van vormverandering van de bedrijfskavel, mits:

- a. de verandering van de vorm van het oppervlak van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' noodzakelijk is vanwege bedrijfseconomische dan wel andere bedrijfsomstandigheden van het betreffende agrarisch bedrijf;
- b. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
- c. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- d. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- e. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermdende functie, zoals beplanting die in de winter zijn blad behoudt of groen blijft;
- f. rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' na de wijziging in beginsel niet meer mag bedragen dan 1,5 ha. De oppervlakte mag, gehoord de desbetreffende dienst van de Provincie Limburg, groter zijn indien door toepassing van het Limburgs kwaliteitsmenu de omgevingskwaliteit ten minste evenredig wordt vergroot;
2. bij wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 3, respectievelijk 5 van de regels behorende bij bestemmingsplan "Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012";
3. de noodzakelijke maatregelen worden getroffen voor de opvang van hemelwater.

3.7.4 Wijziging in de bestemming 'Gemengd - 3'

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 3' ten behoeve van een doelmatig gebruik van de bebouwing, mits:

- a. de agrarische functie geheel of grotendeels is komen te vervallen;
- b. het betreft cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing, dan wel een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht wordt conform het Limburgs Kwaliteitsmenu. In dat laatste geval dient de initiatiefnemer tot wijziging aan te tonen welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie en/of het te handhaven deel van de agrarische functie. De overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;

- c. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing behouden blijven;
- d. aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden beperkt;
- e. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- f. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid dienen te zijn aangetoond;
- h. er qua aard of omvang geen sprake mag zijn van zodanig gebruik dat:
 1. verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
 2. afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
 3. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving wordt aangetast;
 4. omliggende functies in hun uitvoering worden belemmerd.
- i. rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

met dien verstande dat:

1. bij gedeeltelijke wijziging, binnen de bestemming 'Gemend - 3' geen nieuwe woningen, bedrijfswoningen en/of vakantiewoningen mogen worden gebouwd;
2. de nieuwe functies uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing. Uitbreiding van de bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van delen van het complex is wel toegestaan, mits hier indien mogelijk substantiële sloop tegenover staat, waarbij de bebouwingsmassa van panden die geen monumentale of karakteristieke waarde hebben, met ten minste 40% afneemt;
3. woningen enkel binnen het cultuurhistorisch waardevolle deel van het oorspronkelijke hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd, waarbij de minimale inhoud van een woning 350 m² bedraagt, met dien verstande dat er maximaal één extra woning mag ontstaan;
4. bij wijziging voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde zoals opgenomen in artikel 17 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'

3.7.5 Wijziging in de bestemming 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van een of meerdere kleinschalige bedrijven, onder de voorwaarde dat:

- a. de nieuwe bedrijfsactiviteit(en) passen binnen de in bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' opgenomen 'toegesneden lijst van bedrijfstypen' en/ of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven;
- b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
- c. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- d. de noodzaak van de bestemmingswijziging wordt aangetoond door het overleggen van een bedrijfsontwikkelingsplan;
- e. de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het gemeentelijk kwaliteitsmenu; hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd

- waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
- f. daarnaast een aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd zoals bedoeld in het gemeentelijk kwaliteitsmenu;
 - g. met het oog op de hemelwaterproblematiek, indien noodzakelijk, voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
 - h. de activiteit qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 - i. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 - j. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 - k. het in opzet en ontwikkelingsperspectief gaat om een kleinschalige activiteit met in beginsel slechts enkele werknemers;
 - l. buitenopslag niet is toegestaan;
 - m. detailhandel alleen is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
 - n. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, niet onevenredig worden beperkt;
 - o. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 - p. door de bestemmingswijziging de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - q. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monumentaal of beeldbepalend pand betreft;
 - r. rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

Artikel 4. Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. extensief agrarisch gebruik ten behoeve van dagrecreatie in de vorm van een kinderspeelboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – extensief agrarisch gebruik ten behoeve van dagrecreatie/kinderspeelboerderij';
- c. dagrecreatie in de vorm van een kinderspeelboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dagrecreatie/kinderspeelboerderij';
- d. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- e. instandhouding en uitbreiding van waterremmende en erosie beperkende landschapswaarden;

met daaraan ondergeschikt:

1. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
2. opslagplaatsen van vaste mest ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik;
3. groenvoorzieningen;
4. de opslag van hooi- en stobalen aansluitend aan de agrarische bouwkaavel tot een oppervlakte van maximaal 25 m² en een hoogte van maximaal 2 meter;
5. de opslag van kuil- en ruwvoer;
6. ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
7. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater;
8. watergangen;

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 17.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd:

- a. welke qua aard en omvang bij de bestemming (dagrecreatie/kinderspeelboerderij) passen;
- b. omheiningen en/of 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 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,50 meter mag bedragen;
- b. de oppervlakte van bouwwerken en speeltoestellen, geen gebouw zijnde, niet zijnde erfafscheidingen mag maximaal 250 m² 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 schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan, uitgezonderd ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie', een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 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 m² maximaal 20 m² mag bedragen;
 2. bij een perceel van 5.000 tot 10.000 m² maximaal 25 m² mag bedragen ;
 3. bij een perceel van 10.000 tot 20.000 m² maximaal 30 m² mag bedragen ;
 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 meter mag bedragen ;
- d. schuilgelegenheden worden uitgevoerd in een open constructie;
- e. de noodzaak daartoe is aangetoond;
- f. de schuilgelegenheid landschappelijk wordt ingepast;

- g. rekening moet worden 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. voor het beproeven van voertuigen;
- b. voor de beoefening van de motorsport;
- c. voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
- d. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, (brom)fietsen of mountainbikes;
- e. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- f. als standplaats voor woonwagens;
- g. het winnen van mergel;
- h. als camping of kampeerterrein;
- i. voor bedrijfswegen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, behoudens toegangswegen ter ontsluiting van het agrarisch bestemmingsoppervlak en wegen ter ontsluiting van veldkavels;
- j. mestopslag;
- k. parkeerterrein ten behoeve van evenementen;
- l. voor teeltondersteunende voorzieningen;
- m. voor sport- of wedstrijdterreinen en maneges;
- n. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- o. detailhandel en groothandel;
- p. transport- en/of garagedoeleinden behoudens voorzover deze verband houden met de agrarische bedrijfsvoering;
- q. horecadoeleinden;
- r. permanente of tijdelijke bewoning;
- s. opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering.

4.5.2 Voorwaardelijke bepaling

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden conform de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing, conform het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, binnen een termijn van 12 maanden nadat het bestemmingplan onherroepelijk is geworden is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Onder landschapsplan wordt in deze regels verstaan de 'Landschappelijke inpassing Hekerbeekweg 84 te Valkenburg aan de Geul – Projectnr.253-006 /26 juni 2017', opgesteld door Pouderoyen compagnons (bijlage 1 van de regels).

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' 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 aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van wegen noodzakelijk voor de ontsluiting van het agrarisch bestemmingsvlak en het aanleggen van parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- b. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen en 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 en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- 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 verwijderen van de landschappelijke inpassingen die zijn gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschappelijke inpassing'.

4.6.2 Uitzondering op verbod

Het in artikel 4.6.1 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;
- 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 het plan bestaande bodemgebruik.

4.6.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen van 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.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijziging in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' ten behoeve van de vergroting van een tot 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' bestemd bouwvlak, mits:

- a. de wijziging noodzakelijk is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het op het te vergroten bestemmingsoppervlak gevestigde agrarische bedrijf;
- b. de bedrijfsuitbreiding nodig is in verband met een duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- c. de noodzaak van de agrarische uitbreiding wordt aangetoond door het overleggen van een bedrijfsontwikkelingsplan;
- d. sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt;
- e. sprake is van een vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de grondgebonden bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf en derhalve geen sprake is van een vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de niet-grondgebonden sectoren van de intensieve veehouderij;
- f. de aanvrager op de bestaande bouwvlak geen reële bedrijfseconomisch en planologisch verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden heeft;
- g. de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het gemeentelijk kwaliteitsmenu; hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
- h. de oppervlakte van het bouwvlak van de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden na wijziging niet meer dan 1,5 ha zal bedragen, met dien verstande dat afwijking van deze maatvoering mogelijk is als de omgevingskwaliteit door het nemen van aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen tenminste evenredig wordt vergroot, zulks ter beoordeling van de onafhankelijke, objectieve commissie;
- i. met het oog op de hemelwaterproblematiek, indien noodzakelijk, voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- j. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
- k. de wijziging milieuhygiënisch aanvaardbaar is en geen belemmering oplevert voor nabijgelegen functies en bestemmingen;
- l. rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

4.7.2 Wijziging in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' ten behoeve van vormverandering van een tot 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' bestemd bouwvlak, mits:

- a. de bestaande oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft;
- b. vormverandering noodzakelijk is vanwege de bedrijfseconomische, dan wel andere bedrijfsomstandigheden van het agrarisch bedrijf;
- c. de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het gemeentelijk kwaliteitsmenu; hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd

- waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
- d. met het oog op de hemelwaterproblematiek, indien noodzakelijk, voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
 - e. als gevolg van de verandering de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
 - f. de wijziging milieuhygiënisch aanvaardbaar is en geen belemmering oplevert voor nabijgelegen functies en bestemmingen;
 - g. rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

Artikel 5. Water – Primair Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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.

met daaraan ondergeschikt:

1. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 17.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - Primair water' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

5.2.2 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.

5.3 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 6. Waarde – Archeologie – 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

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.

6.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 17.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 5' voor meer dan 0,50 meter onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend 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 0,40 meter onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend 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.

6.2.3 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.

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

6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 5' 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 binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,50 meter;
- b. het buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,40 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.

6.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 6.3.1 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 0,50 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,40 meter onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 1.000 m² bedraagt;
- d. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- e. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- f. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- g. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- h. op gronden die door het college van burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven.

6.3.3 Voorwaarden

De in artikel 6.3.1 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.

Atikel 7. Waarde – Archeologie – 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

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.

7.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 17.2.

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 m² (10.000 m² binnen het provinciaal aandachtsgebied Via Belgica) aan burgemeester en wethouders een rapport (quickscan of op basis van een 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 onder b 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 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 werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 6' 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 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 bepaalde 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 m² (10.000 m² binnen het provinciaal aandachtsgebied Via Belgica) 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 (quick scan 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 omgevingsvergunning 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 – Landschapselement

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 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 5 bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'.

8.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 17.2.

8.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.2.1 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.

8.2.2 Uitzondering op verbod

Het in artikel 8.2.1 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.

8.2.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.2.1 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 8.1 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.

Artikel 9. Waterstaat – Beschermingszone primair water

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren overeenkomstig de Keur van het Waterschap Limburg.

9.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 17.2.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

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

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 9.2, ten behoeve van het bouwen van gebouwen binnen de beschermingszone mits:

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

Het bevoegd gezag wint, alvorens af te wijken, advies in bij de waterbeheerder zijnde het waterschap.

9.4 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.

3 Algemene regels

Artikel 10. 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 11. Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

- a. Voor 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 meter onder peil bedragen;
 - d. 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;
 - e. de waterhuishouding mag niet worden verstoord;
 - f. er mag geen afbreuk worden gedaan aan archeologische en cultuurhistorische waarden, waaronder het ondergrondse gangenstelsel.

11.2 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.

Artikel 12. Algemene gebruiksregels

12.1 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).

12.2 Strijdig gebruik

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

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. 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;
- e. 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.

Artikel 13. Algemene aanduidingsregels

13.1 milieuzone – bodembeschermingsgebied

13.1.1 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.

Artikel 14. Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemeen

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 15. Algemene wijzigingsregels

15.1 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.

15.2 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:

- a. de noodzaak daartoe in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke inpassing in het landschap verzekerd is;
- d. 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;
- e. aangesloten wordt bij het bepaalde in artikel 5 van deze regels.

Artikel 16. Algemene procedureregels

16.1 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 17. Overige regels

17.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

17.2 Voorrangsregels

17.2.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

17.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. Waarde - Archeologie 5, Waarde - Archeologie 6;
- b. Waterstaat - Beschermingszone primair water;
- c. Waarde - Landschapselement;

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18. Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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.
2. 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%.
3. 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. 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.
4. 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 19. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als de regels van het bestemmingsplan 'Partiële Herziening BP Buitengebied 2012-Kinderspeelboerderij Hekerbeekweg 84' van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Bijlagen

- 1: Landschappelijk inpassingsplan Hekerbeekweg 84 Valkenburg
Projectnr. 253-006 / 26 juni 2017