



## **Bestemmingsplan**

- onderdeel Regels -

Maasbreeseweg 286-296 en  
Schansheideweg 22 te Venlo  
Gemeente Venlo



## Bestemmingsplan

Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo

Gemeente Venlo

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.0983.BP201720MAASBRW286-ON01
Rapportnummer:	M165688.011/GPO
Opdrachtgever:	Paardenkliniek Venlo BV, mevrouw S. Welschen
Opsteller:	dhr. M.P.H. Pouls MSc
Status:	ontwerp
Datum:	3 januari 2019

### 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](mailto:info@aelmans.com)

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

KvK 14091320  
BTW 8170.53.189.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](http://www.aelmans.com)

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleidende regels.....</b>	<b>3</b>
	Artikel 1. Begrippen .....	3
	Artikel 2. Wijze van meten .....	15
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels .....</b>	<b>16</b>
	Artikel 3 Agrarisch met waarden .....	16
	Artikel 4. Bedrijf.....	21
	Artikel 5. Bos.....	26
	Artikel 6 Wonen.....	28
	Artikel 7 Waarde – Archeologie 3.....	30
<b>3</b>	<b>Algemene regels.....</b>	<b>33</b>
	Artikel 8. Anti-dubbelregel .....	33
	Artikel 9. Algemene bouwregels.....	33
	Artikel 10. Algemene aanduidingsregels .....	33
	Artikel 11. Algemene afwijkingsregels.....	34
	Artikel 12. Algemene wijzigingsregels .....	35
	Artikel 13. Algemene procedureregels.....	35
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels .....</b>	<b>37</b>
	Artikel 14.1 Overgangsrecht .....	37
	Artikel 15 Slotregel .....	38
	<b>Bijlagen .....</b>	<b>39</b>

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1. Begrippen

### 1.1 Aanduiding

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

### 1.2 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.3 Bedrijf aan huis

Het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

### 1.4 Beroep aan huis

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke Bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

### 1.5 Aanvullend randassortiment I

Detailhandel in de vorm van artikelen die voor het koken en barbecueën wordt gebruikt (pannen, potten, keukengereedschappen), verkoop van artikelen in verband met het nuttigen van maaltijden (tafels, stoelen, serviezen, bestekken, tafelaankleding), het verzorgen van (kook)demonstraties.

### 1.6 Aanvullend randassortiment II

Detailhandel in de vorm van verkoop van grootschalige artikelen (waaronder in ieder geval begrepen zwembaden en speeltoestellen), alsmede het leveren van aan een tuincentrum gerelateerde diensten in de vorm van exposities, seminars en shows.

### 1.7 Abiotische waarde

De waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van bijzondere aardkundige en hydrologische verschijnselen en/of processen.

### 1.8 Afhankelijke woonruimte

Een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

### 1.9 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden en/of fokken van dieren.

### 1.10 Agrarisch bedrijf, glastuinbouw

Een tuinbouwbedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend plaatsvindt in kassen, permanente tunnels en plastic kassen daaronder begrepen.

### 1.11 Agrarisch bedrijf, grondgebonden

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond.

### 1.12 Agrarisch bedrijfsgebouw

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

### 1.13 Agrarisch bouwvlak

Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan bebouwing met een hoofdgebouw of bij elkaar behorende gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegestaan.

### 1.14 Agrarische bedrijfswoning

Een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.

### 1.15 Agrarisch verwant bedrijf

Een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, maneges, paardenpensions, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinen, agrarisch loonbedrijf.

### 1.16 Agrarische waarden

De waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie.

### 1.17 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten in het verleden.

### 1.18 Bebouwing

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

### 1.19 Bebouwingsoppervlak

Het oppervlak van het bouwperceel, bestemmingoppervlak dan wel van het bouwvlak, dat ten hoogste met gebouwen (kassen en warenhuizen daaronder niet begrepen) mag worden bebouwd.

#### 1.20 Bed en breakfast

Een horecagelegenheid ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

#### 1.21 Bedrijfsgebouw

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

#### 1.22 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

#### 1.23 Bestaand

Ten aanzien van de bebouwing:

De als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

Ten aanzien van het gebruik:

Het gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

#### 1.24 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.25 Beroepsmatige activiteiten

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woongebouw en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.26 Bestemmingsplan

De geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.BP2009019 met de bijbehorende regels en bijlagen.

#### 1.27 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.28 Bivakterrein

Locaties die zijn aangegeven als B1, B2 en B3 op de Standaard oefenkaart van de Dienst Vastgoed Defensie

### 1.29 Bosbouwkundige waarde

De aan een gebied toegekende waarde vanwege zijn houtproductiefunctie in samenhang met een natuur-, landschappelijke en/of recreatieve functie.

### 1.30 Bouwen

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

### 1.31 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

### 1.32 Bouwperceel

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

### 1.33 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

### 1.34 Bouwvlak

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

### 1.35 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.

### 1.36 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.

### 1.37 Caravan

Een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

### 1.38 Containervelden

Grond afgedekt met plastic, antiworteldoek, 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.



#### 1.39 Contour, winterbed van de Maas

Omtreklijn die een gebied begrenst waarbinnen een beschermingsniveau geldt, dat overeenkomt met de waterhoogte bij een langs de rivier geplaatste kilometterraai en optredend bij een overstroming met een herhalingstijd van 1:50 of 1:250 (d.w.z. een kans op overschrijding van eens per 50 of 250 jaar).

#### 1.40 Cultuurhistorische waarden

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

#### 1.41 Dakkapel

Uitspringend dakraam dat op het dakvlak van een gebouw wordt aangebracht.

#### 1.42 Deeltijd agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf dat in een gedeelte van de werktijd die normaal als volledig geldt, wordt uitgeoefend.

#### 1.43 Detailhandel

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

#### 1.44 Duurzame agrarische bedrijfsvoering

Instandhouden en ontwikkelen van de agrarische productiefuncties waarbij als uitgangspunt geldt, dat aan agrarische bedrijven voldoende mogelijkheden moeten worden geboden om ook op lange termijn de nodige levensvatbaarheid te behouden.

#### 1.45 Dynamisch Culinaire Centrum

Een bedrijf, gericht op het propageren en demonstreren van culinaire producten op het gebied van groente en fruit

#### 1.46 Ecologische Hoofdstructuur

Een zone binnen het plangebied die wordt bepaald door de door het Rijk vastgestelde Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden waarin de natuur (plant en dier) voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en dat de natuurgebieden zo hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones hiertussen
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden)
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee)

#### 1.47 Escortbedrijf

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen).

#### 1.48 Extensieve recreatie

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

#### 1.49 Gebouw

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

#### 1.50 Gevellijn

Een denkbeeldige lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

#### 1.51 Glastuinbouwconcentratiegebied

Een zone binnen het plangebied waarbinnen de bedrijfstak glastuinbouw zich verder kan ontwikkelen en waarbinnen nieuwvestiging mogelijk is van glastuinbouwbedrijven.

#### 1.52 Grondgebonden Landbouwgebied

Een zone binnen het plangebied waarbinnen de grondgebonden agrarische productiefunctie overheerst. Binnen deze zone wordt ruimte gegeven voor continuering en eventuele uitbreiding van de grondgebonden landbouw. Tevens zijn er mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve nevenfuncties.

#### 1.53 Groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

#### 1.54 Hervestiging (agrarisch bedrijf)

De vestiging van een bestaand agrarisch bedrijf op een agrarisch bouwvlak als gevolg van het verplaatsen van dat bedrijf.

#### 1.55 Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

#### 1.56 Hout- en sierteelt

De bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet.

#### 1.57 Intensieve veehouderij

Een bedrijf met in hoofdzaak een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die gericht is op het Bedrijfsmatig houden van dieren in stallen en/of hokken zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren.

Wanneer wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt in principe bedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van eenden, kalkoenen, kippen, konijnen, parelhoenders, pelsdieren, stieren voor roodvleesproductie, varkens, vleeskalveren en vleeskuikens. Melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd.

#### 1.58 Kampeermiddel

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan; enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

#### 1.59 Kampeerplaats

Een standplaats voor maximaal een kampeermiddel.

#### 1.60 Kampeerterrein

Terrein of een deel van een terrein met ten minste twintig toeristische slaapplekken en met ten minste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in tenten, toercaravans, kampeerauto's, stacaravans, tenthuisjes of trekkershutten.

#### 1.61 Kas

Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

#### 1.62 Kas, tijdelijk

Kas met een maximale hoogte van 2,5 meter die gedurende maximaal zes maanden maanden per jaar mag worden opgericht ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloemeteelt, sierplantenteelt en/of bloembollenteelt. De kas is eenvoudig te monteren en te demonteren en heeft een verplaatsbare fundering. De montage- en demontagetijd staat in bedrijfseconomisch opzicht in relatie tot de beperkte exploitatietijd.

#### 1.63 Kwaliteitsmenu

Staat onder andere voor 'Bouwkavel op Maat Plus' en is een regeling op het gebied van de ruimtelijke ordening van de provincie Limburg. De regeling is gericht op het mogelijk maken van (agrarische) Bedrijfsontwikkelingen en tegelijkertijd winst behalen in omgevingskwaliteit.

#### 1.64 Kwekerij

Een bedrijf dat gericht is op het kweken van planten en siergewassen alsmede op de verkoop als ondergeschikte nevenfunctie van ter plaatse gekweekte planten en siergewassen, potgrond, compost en meststoffen.

#### 1.65 Landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens).

#### 1.66 Langgevelboerderij

Een langgevelboerderij is de meest gebruikte naam van een boerderijtype dat algemeen voorkomt in het oosten van de provincie Noord-Brabant en het noorden van de provincie Limburg.

De langgevelboerderij is in de loop van de achttiende en negentiende eeuw ontstaan uit een boerderij van het type hallehuis.

Alle toegangen van de boerderij zitten in één van de lange gevels.

#### 1.67 Maatschappelijk

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening.

#### 1.68 Manege

Een agrarisch verwant bedrijf 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.

#### 1.69 Mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

#### 1.70 Natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf onder invloed van klimaat, geomorfologie, bodemkunde en waterhuishoudkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid, instandhouden.

#### 1.71 Natuurkamperen

Een specifieke vorm van verblijfsrecreatie, uitsluitend voor groepen met een doelstelling van sociaal of educatieve aard.

#### 1.72 Niet-agrarisch bouwblok

Een bouwblok dat is bestemd voor andere dan agrarische doeleinden.

#### 1.73 Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, sommige viskwekerijen en sommige wormenkwekerijen.

#### 1.74 Normaal onderhoud en beheer

Werken/werkzaamheden die periodiek dienen te worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden.

#### 1.75 Omschakeling

De algehele of gedeeltelijke overstap binnen een bestaand agrarisch bedrijf naar een andere agrarische bedrijfsvorm. Er is sprake van omschakeling indien op het bedrijf 2/3 of meer van de inkomsten afkomstig zijn van de andere agrarische bedrijfsvorm.

#### 1.76 Ondergeschikt

In aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/gebouw. In geval er onduidelijkheid is over ondergeschikt zijn van een activiteit kan een externe deskundige hierover advies geven.

#### 1.77 Onderkomens

Voor verblijf geschikte - al dan niet aan de bestemming onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

#### 1.78 Paardenbak

Een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

#### 1.79 Paardenhouderij

Een agrarisch verwant bedrijf voor het stallen van paarden en pony's alsmede gebruik van paarden ten behoeve van recreatie en sport (mensgericht).

#### 1.80 Paardenfokkerij

Het produceren van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven (diergericht).

#### 1.81 Peil

- Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.
- Indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

#### 1.82 Pensionstalling

Een agrarisch verwant bedrijf dat derden de mogelijkheid biedt om hun eigen paard te stallen en op het pensionterrein of in de omgeving ervan te rijden en/of te trainen (dressuur).

#### 1.83 Permanente bewoning

Indien één of meerdere personen een woning al dan niet tijdelijk gebruiken als (hoofd)verblijf in de zin van artikel 1:10 BW - zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan - dan wel anderszins gebruiken voor niet-recreatieve doeleinden.

#### 1.84 POL214

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen.

#### 1.85 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie.

#### 1.86 Reconstructieplan

Met het reconstructieplan wordt door de provincie Limburg een aanzet gegeven voor de versterking van de economische en sociale vitaliteit van het landelijke gebied en voor de verbetering van de omgevingskwaliteit.

#### 1.87 Recreatiewoning

Een gebouw, geen woonkeet, geen caravan, geen caravanbouwwerk of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door één of meerdere personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond, met dien verstande dat er sprake is van een wisselende bewoning.

#### 1.88 Robuuste Landbouw en Natuur

Zone voor die delen van het buitengebied die niet behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur maar waarbinnen natuur en natuurontwikkeling belangrijke functies vormen naast de landbouw. Binnen deze zone wordt gestreefd naar behoud van aanwezige functies waarbij het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden voorop staat.

#### 1.89 Rustende boer

Het voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd op het agrarische bedrijf werkzaam kan zijn.

#### 1.90 Schuilgelegenheid

Overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan het hobbydier/de hobbydieren gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter. In de schuilgelegenheid is geen opslag toegestaan.

#### 1.91 Schutsbomen

Een bouwwerk ten behoeve de schietoefeningen van de schutterrij.

#### 1.92 Seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### 1.93 Semi-agrarische nevenactiviteit

Een activiteit gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden.

#### 1.94 Sociaal Educatieve Voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het uitoefenen van sociale en educatieve activiteiten.

#### 1.95 Stacaravan

Een onderkomen, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen dat niet duurzaam met de aarde is verbonden en dat door de aanwezigheid van een chassis, dissel, assen- en wielenstelsel over een korte afstand naar een vaste standplaats kan worden vervoerd, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. De eis van vervoerbaarheid impliceert ook dat dat de stacaravan niet onbeperkt van afmetingen kan zijn: er geldt een maximale breedte en hoogte van 4.50 meter en respectievelijk 3.40 meter. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan. Voorts dient dit onderkomen niet uit verschillende elementen te bestaan die eerst van elkaar dienen te worden losgekoppeld, alvorens transport mogelijk is.

#### 1.96 Standplaats

Een al dan niet afgescheiden gedeelte van een kampeerterrein bedoeld voor de plaatsing van een kampeermiddel.

#### 1.97 Stellingenteelt

Teelttechniek uit de aardbeienteelt, waarbij om arbeidstechnische redenen en ook om aantasting van de vrucht door schimmels te voorkomen, bakken in stellingen gehangen worden op ooghoogte. De stellingen kunnen worden voorzien van regenkapten. De teelt is in principe omkeerbaar omdat de regenkapten en bakken na de oogst worden verwijderd. De stellingen zelf worden niet verwijderd.

#### 1.98 Stroomvoerend winterbed

De gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivier de Maas onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen die worden begrensd door het zomerbed en de op de verbeelding aangegeven begrenzing die gebaseerd is op het gebied dat stroomvoerend is.

#### 1.99 Teeltondersteunende voorziening

Voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en –verlating, terugdringen van onkruidgroei en beperking van vrachtschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

#### 1.100 Tent

Een in hoofdzaak uit textiel of daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor dagen/of nachtverblijf.

#### 1.101 Verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' bestaande uit de verbeelding ..... en legenda.

#### 1.102 Verplaatsing

Zie onder hervestiging (agrarisch bedrijf).

#### 1.103 Vestiging agrarisch bedrijf

De vestiging van een agrarisch bedrijf op een nieuw agrarisch bouwvlak als gevolg van het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf dan wel het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf.

#### 1.104 Volwaardig agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf met minimaal 70 Nge, met ten minste de arbeidsomvang van één volwaardige arbeidskracht en waarvan de continuïteit op langere termijn voldoende is verzekerd. De volwaardigheid wordt getoetst op doelmatigheid en continuïteit, eventueel te beoordelen door een agrarisch deskundige.

#### 1.105 Waterhuishoudkundig

met betrekking tot de aanwezigheid van (natuurlijke) bronnen, kwel of natuurlijke stroming;

#### 1.106 Waterkering

Elke natuurlijke of kunstmatige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt.

#### 1.107 Waterkeringbeheerder

De instantie die de waterkering exploiteert.

#### 1.108 Weg

Een voor het rij- en nader 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 parkeergelegenheden.

#### 1.109 Woning

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.



## **Artikel 2. Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 Afstand tot de bouwperceelsgrens**

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3 Dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4 Goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5 Horizontale diepte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

### **2.6 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.

### **2.7 Ondergeschikte bouwdelen**

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

### **2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

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

### **2.9 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 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding middelhoge/hoge archeologische verwachting, een middelhoge/hoge archeologische verwachting;
- c. ter plaatse van de aanduiding robuuste landbouw en natuur, een gebied met robuuste landbouw en natuur;
- d. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. tuinen, indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen;
- f. instandhouding van het oppervlaktewater;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Containervelden, sleufsilo's, mestsilo's, waterbassins en foliemestbassins worden hieronder niet begrepen.
- b. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de maximale hoogte 1,5 meter bedraagt.

#### 3.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### 3.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor:

### 3.4.1 Oprichting schuilgelegenheid

Het bouwen van schuilgelegenheden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gronden niet zijn gelegen binnen de aangeduide zone 'glastuinbouw concentratie' of 'Ecologische Hoofdstructuur'.
- b. De hoogte van schuilgelegenheden mag maximaal 3 meter bedragen.
- c. De oppervlakte van schuilgelegenheden mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen.
- d. Per kadastraal perceel, met een minimale oppervlakte van 0,5 hectare mag maximaal één schuilgelegenheid worden opgericht.
- e. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, verstening en veiligheid/overstening.
- f. Aangetoond is dat er geen vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en/of bestaande agrarische bouwvlakken in de directe omgeving kunnen worden gebruikt ten behoeve van een schuilgelegenheid.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. kamperen;
- d. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- e. paardenbakken;
- f. indrijven, afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren en diepploegen ter plaatse van de aangeduide waarde 'Steilrand';
- g. het aanleggen van containervelden op verharde ondergrond;
- h. het aanleggen van containervelden via omkeerbare voorzieningen behoudens tot een maximum van 4 ha aansluitend aan het bouwvlak.

### 3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden

#### 3.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval het aanleggen van containervelden via omkeerbare voorzieningen tot maximaal 4 hectare aansluitend aan het bouwvlak voor een agrarisch bedrijf en/of de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a Bufferzone verdroging
  1. bodem: afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren;
  2. waterhuishouding: draineren, onderbemalen, dempen sloten, dempen poelen;
  3. infrastructuur: verharderen oppervlakte;
- b Middelhoge en hoge archeologische verwachting  
terrein met een middelhoge archeologische waarde, terrein met een hoge archeologische waarde, terrein met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde
  1. bodem: afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, indrijven, rooien;
  2. waterhuishouding: draineren, onderbemalen, graven sloten;

3. infrastructuur: aanleg leidingen.
- c Steilrand
  1. waterhuishouding: draineren, onderbemalen, graven sloten;
  2. beplantingen: rooien bomen, planten bomen.
- d Struwelen
  1. beplantingen: rooien houtgewas, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland naar boomteelt;
  2. teeltondersteunende voorzieningen.

### 3.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 6.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 3.6.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.6.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bosbouwkundige en/of landbouwkundige waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.7.1 Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden naar bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf ten behoeve van bouwvlakvergroting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden te wijzigen naar de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden bedrijf', de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden bedrijf' of de aanduiding 'intensieve veehouderij' ten behoeve van een vergroting van het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Voor de uitbreiding van het bouwvlak geldt een referentiemaat van 1,5 ha, een en ander met dien verstande dat overschrijding van deze maat is toegestaan indien dit leidt tot een integrale verbetering van de omgevingskwaliteit.
- b. De gronden zijn gelegen binnen de zone 'robuuste landbouw en natuur' of 'grondgebonden landbouw'.
- c. Er is sprake van een volwaardig bedrijf.
- d. Vergroting noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
- e. Het een grondgebonden of niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, betreft.
- f. Een duurzame tegenprestatie in de vorm van het verplicht basispakket, basispakket-plus of -extra en een borgingsafpraak zoals aangegeven in de BOM+-regeling in de bijlage van de regels geleverd wordt.
- g. Een onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan wordt aangeleverd.
- h. De ontwikkeling past binnen het POL, het reconstructieplan en de gemeentelijke structuurvisie.

- i. Als gevolg van de verandering de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.
- j. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

### *3.7.2 Wijziging bestemming Agrarisch met waarden naar bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf ten behoeve van een bouwvlakvergroting van een glastuinbouwbedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden naar de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf met de nadere aanduiding glastuinbouw te wijzigen ten behoeve van een bouwvlakvergroting van een volwaardig glastuinbouwbedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gronden zijn gelegen binnen de aangeduide zone 'robuuste landbouw en natuur', 'grondgebonden landbouw' en/of 'glastuinbouw concentratie'.
- b. Ter plaatse van de aangeduide zone 'robuuste landbouw en natuur' en 'grondgebonden landbouw' geldt voor glastuinbouwbedrijven een referentiemaat van 3 ha., een en ander met dien verstande dat overschrijding van deze maat is toegestaan indien dit leidt tot een integrale verbetering van de omgevingskwaliteit.
- c. Een duurzame tegenprestatie in de vorm van het verplicht basispakket, basispakket-plus of -extra en een borgingsafpraak zoals aangegeven in de BOM+-regeling in de bijlage van de regels geleverd wordt.
- d. Een onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan wordt aangeleverd.
- e. De ontwikkeling past binnen het POL, het reconstructieplan en de gemeentelijke structuurvisie.
- f. Als gevolg van de verandering de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.
- g. De functie geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengt.
- h. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

### *3.7.3 Wijziging bestemming Agrarisch met waarden naar bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf ten behoeve van de nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden in de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf met de nadere aanduiding glastuinbouw te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een volwaardig glastuinbouwbedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangeduide zone 'glastuinbouw concentratie'.
- b. De functie geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengt.
- c. Een duurzame tegenprestatie in de vorm van het verplicht basispakket, basispakket-plus of -extra en een borgingsafpraak zoals aangegeven in de BOM+-regeling in de bijlage van de regels geleverd wordt.
- d. Een onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan wordt aangeleverd.
- e. De ontwikkeling past binnen het POL, het reconstructieplan en de gemeentelijke structuurvisie.
- f. Als gevolg van de verandering de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

- g. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

## Artikel 4. Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - paardenkliniek, een paardenkliniek;
- b. wonen ten dienste van een bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. ter plaatse van de aanduiding grondgebonden landbouw, een grondgebonden landbouwgebied;
- d. ter plaatse van de aanduiding ecologische hoofdstructuur, de ecologische hoofdstructuur;
- e. ter plaatse van de aanduiding middelhoge/hoge archeologische verwachting, een middelhoge/hoge archeologische verwachting;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. inpandige ruimten in een bedrijfsgebouw, niet zijnde een bedrijfswoning, voor de huisvesting van maximaal twee stagiaires/inters/dierenartsen incl. bijbehorende voorzieningen zoals een badkamer, keuken, woonkamer en slaapkamers (max 32m<sup>2</sup> met een maximum van één inpandige verblijfsruimte).
- h. bijbehorende voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

#### 4.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen, met uitzondering van overdekte stapmolens en longeerpistes, zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.
- b. De minimale afstand tot de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens bedraagt 10 meter.

#### 4.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. Voor bedrijfsgebouwen mag de maximale goot- en nokhoogte 5 respectievelijk 9,5 meter bedragen, tenzij de bestaande hoogte reeds hoger is op het moment van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- b. de bouwhoogte van stapmolens en longeerpistes mag maximaal 5 meter bedragen en deze mogen niet worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stapmolens uitgesloten'.

#### 4.2.3 Bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

- a. Twee bedrijfswoningen zijn toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 900 m<sup>3</sup> bedragen, met uitzondering van bestaande bedrijfswoningen waarbij de bestaande inhoud maximaal is toegestaan.
- c. Bestaande bedrijfswoningen die op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt een inhoud hebben van meer dan 900 m<sup>3</sup>, mogen door de eigenaar/gebruiker (peildatum: inwerkingtreding van dit bestemmingsplan) worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.
- d. De bestaande legale situering van de bedrijfswoning ten opzichte van de weg is toegestaan.
- e. De goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de nokhoogte ten hoogste 9 meter;

- f. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 150m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- g. De maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,5m;
- h. De maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 6m;
- i. De afstand tussen bijbehorende bouwwerken en het hoofdgebouw bedraagt maximaal 20 meter.

#### *4.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overige bijbehorende bouwwerken'*

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 10 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
- b. De hoogte van buitenopslag ten hoogste 4 meter mag bedragen.

### **4.3 Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **4.4 Afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 voor:

#### *4.4.1 Situering bedrijfswoning op andere locatie*

Situering van de bedrijfswoning op een andere locatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er sprake is van een akoestische en/of stedenbouwkundige verbetering.
- b. Herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel.
- c. Herbouw buiten de bestaande fundering is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- d. Het landelijke karakter van het gebied wordt niet onevenredig aangetast.
- e. De nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.5.1 Strijdig gebruik*

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG), tenzij voorzien van de aanduiding (vml);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn.



#### 4.5.2 Voorwaardelijke bepaling

- a. De bestemming 'Bedrijf' en de hierbij behorende gebouwen mogen niet in gebruik worden genomen indien niet uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan de landschappelijke inpassing op de locatie Maasbreeseweg 286 te Venlo op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' en 'Bos' is gerealiseerd en is aangelegd overeenkomstig het beplantingsplan als opgenomen in **bijlage 1** van de regels en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden/onderhouden te worden.
- b. De bestemming 'Bedrijf' en de hierbij behorende gebouwen mogen niet meer schaduw veroorzaken dan maximaal mogelijk is qua bouwmogelijkheden op grond van onderhavig bestemmingsplan en bijbehorend beplantingsplan. Ter indicatie is als **bijlage 2** bij de regels een schaduwstudie bijgevoegd die de schaduw als gevolg van de nieuwbouw inzichtelijk maakt voor het ten noorden gelegen glastuinbouwbedrijf. Hierbij wordt verwezen naar de aanduiding 'specifieke vorm van bos – schaduwbeperking' zoals die is opgenomen ter plaatse van de bestemming 'Bos'. Ter plaatse van deze bestemming dient het beplantingsplan onderhouden te worden ten behoeve van het voorkomen van schaduw zoals opgenomen in bijlage 2.

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

#### 4.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. Middelhoge en hoge archeologische verwachting  
terrein met een middelhoge archeologische waarde, terrein met een hoge archeologische waarde, terrein met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde
  1. bodem: afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, indrijven, rooien;
  2. waterhuishouding: draineren, onderbemalen, graven sloten;
  3. infrastructuur: aanleg leidingen.

#### 4.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 4.6.1 geldt niet voor het uitvoeren werken, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 4.6.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.6.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bosbouwkundige en/of landbouwkundige waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.7.1 Wijzigen bestemming Bedrijf naar Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf ten behoeve van (her)vestiging van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De nieuw op te richten bebouwing op een zorgvuldige wijze wordt ingepast in het landschap.
- b. De gronden gelegen zijn binnen de op de verbeelding aangegeven zones 'robuuste landbouw en natuur' en 'grondgebonden landbouw'.
- c. Er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen als gevolg van, danwel ten nadele van, omliggende functies.
- d. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.
- e. Als gevolg van de verandering de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

### 4.7.2 Wijzigen bestemming Bedrijf naar bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er een legale bedrijfswoning aanwezig is.
- b. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning dient te worden teruggebracht tot 100 m<sup>2</sup> of tot maximaal 20% van de te slopen oppervlakte tot een maximum maat van 150 m<sup>2</sup>.
- c. De functie geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengt.
- d. De nieuwe functie de verkeersafwikkeling niet onevenredig belast.
- e. Als gevolg van de verandering de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig wordt aangetast.

### 4.7.3 Omschakeling van bedrijf naar ander type bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de nieuwvestiging van een ander kleinschalig niet-agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De functie maximaal een categorie aanduiding van 1 of 2, zoals aangegeven in bijlage , dan wel een categorie aanduiding 3 heeft, indien de activiteit qua aard of schaal gelijk te stellen is aan categorie 2.
- b. De functie moet geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengt.
- c. De nieuwe functie de verkeersafwikkeling niet onevenredig belast.
- d. De gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven zones 'robuuste landbouw en natuur' en 'grondgebonden landbouw'.
- e. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

### 4.7.4 Wijzigen bestemming 'Bedrijf' naar bestemming 'Recreatie'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van:

1. kamperen tot maximaal 25 standplaatsen;

2. een Bed & Breakfast in maximaal 5 ruimten in bestaande bebouwing tot een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw met daarbijbehorende bijbehorende bouwwerken;
3. een groepsaccommodatie van maximaal 50 slaappleatsen per locatie in bestaande bebouwing tot een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. De gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven zones 'robuuste landbouw en natuur' en 'grondgebonden landbouw'.
  - b. De functie geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijf met zich meebrengt.
  - c. De nieuwe functie de verkeersafwikkeling niet onevenredig belast.

#### *4.7.5 Vergroting bouwvlak binnen de bestemming bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak binnen de bestemming Bedrijf met maximaal 10% te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vergroting is noodzakelijk uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering.
- b. Als gevolg van de vergroting de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.
- c. Er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen als gevolg van, danwel ten nadele van, omliggende functies.
- d. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

#### *4.7.6 Wijzigen bestemming Bedrijf naar bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf met de nadere aanduiding glastuinbouwbedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf met de nadere aanduiding glastuinbouwbedrijf ten behoeve van omschakeling naar een volwaardig glastuinbouwbedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven zone 'glastuinbouw concentratie'.
- b. De functie geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengt.
- c. Als gevolg van de verandering de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.
- d. Er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen als gevolg van, danwel ten nadele van, omliggende functies.
- e. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

## Artikel 5. Bos

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het beschermen, (her)ontwikkelen en/of instandhouden van het bos en/of natuur waarbij kap en herplant mogelijk is;
- b. ter plaatse van de aanduiding middelhoge/hoge archeologische verwachting, een middelhoge/hoge archeologische verwachting;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van beperkte voorzieningen – bouwwerken, geen gebouwen zijnde - ten behoeve van extensieve recreatie zoals zitbanken, routeborden met een maximale hoogte van 2 meter en afrasteringen met een maximale hoogte van 1,2 meter.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

#### 5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a Middelhoge en hoge archeologische verwachting  
terrein met een middelhoge archeologische waarde, terrein met een hoge archeologische waarde, terrein met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde
  1. bodem: afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, indrijven, rooien;
  2. waterhuishouding: draineren, onderbemalen, graven sloten;
  3. infrastructuur: aanleg leidingen.

#### 5.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 5.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden:

- a. die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. die behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;

- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *5.4.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

Werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bosbouwkundige en/of landbouwkundige waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de Verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding middelhoge/hoge archeologische verwachting, een middelhoge/hoge archeologische verwachting;
- c. de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en bijgebouw(en) maximaal categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 40% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> en de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- d. kleinschalig kamperen op of aansluitend aan het bouwvlak met maximaal 25 standplaatsen in de periode van 15 maart t/m 31 oktober, indien de gronden op de verbeelding aangewezen zijn als 'robuuste landbouw en natuur' en 'grondgebonden landbouw';
- e. één paardenbak per bouwvlak;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

#### 6.2.1 Algemeen

Woningen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

#### 6.2.2 Woning

- a. De inhoud van de woning mag maximaal 900 m<sup>3</sup> bedragen, met uitzondering van bestaande woningen waarbij de bestaande inhoud maximaal is toegestaan.
- b. Bestaande woningen die op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt een inhoud hebben van meer dan 900 m<sup>3</sup> mogen door de eigenaar/gebruiker (peildatum: inwerkingtreding van dit bestemmingsplan) worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.
- c. Per bouwvlak is één woning toegestaan.
- d. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 9 meter.
- e. Woningen dienen met een kap te worden afgedicht.
- f. De bestaande legale situering van de woning ten opzichte van de weg is toegestaan.

#### 6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen dan wel de bestaande oppervlakte.
- b. De goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen dan wel de bestaande goot- en nokhoogte.

#### 6.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. Op de gronden gelegen achter de gevellijn mag de hoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
- b. Op de gronden gelegen voor de gevellijn mag niet worden gebouwd.

### **6.3 Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **6.4 Afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

#### *6.4.1 Situering woning op andere locatie*

het bepaalde in artikel 6.2.2 voor het bouwen van de woning op een andere locatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er sprake is van een akoestische en/of stedenbouwkundige verbetering.
- b. Herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel.
- c. Herbouw buiten de bestaande fundering is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- d. Het landelijke karakter van het gebied wordt niet onevenredig aangetast.
- e. De nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving.

#### *6.4.2 Afstand tot de perceelsgrens*

het bepaalde in 6.2.2 en 6.2.3 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de perceelsgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Als gevolg van de afwijking de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast. de
- b. De afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- c. De afwijking leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving.

### **6.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. detailhandel;
- b. seksinrichtingen;
- c. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- d. wonen in een bijgebouw.

## Artikel 7 Waarde – Archeologie 3

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende:

- a. cultuurhistorische waarden;
- b. archeologische hoge en middelhoge waarden.

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien, gehoord de gemeentelijke archeoloog en/of de beleidsadviseur monumenten van de gemeente Venlo, het verenigbaar is met het belang van het cultuurhistorisch waardevol gebied.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Bouwen

Er mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- b. het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 500 m<sup>2</sup> van het betreffende archeologische waardegebied niet overschrijdt;
- c. bij overschrijding van de onder b bedoelde ondergrenzen, de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden.

#### 7.2.2 Verstoring archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van 7.2.1 onder c vindt plaats indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 cm onder het maaiveld;
- b. het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van een archeologisch rapport zoals gesteld in de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en het op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### 7.2.3 Voorwaarden archeologisch verstoring

Indien uit het onder lid 7.2.2 onder c bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van nader archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen conform de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;



- c. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 7.2.4 Voorwaarden vergunning

De regels als bedoeld in lid 7.2.3. kunnen alleen aan de omgevingsvergunning worden verbonden indien:

- a. de bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen een gebied dat een omvang heeft van minimaal 500 m<sup>2</sup> en;
- b. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op meer dan 40 cm onder het maaiveld.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 indien:

- a. de archeologische waarden niet worden aangetast;
- b. de nieuwbouw binnen de archeologische waarden past, dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- c. de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld tot nihil.

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

#### 7.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in gronden welke zijn bestemd als van 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- b. het vellen, rooien of aanleggen van diepwortelende beplantingen en/ of bomen, inclusief het verwijderen van stobben;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- f. het graven, aanleggen, verbreden, vergroten of dempen van sloten, greppels, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. slopen van bestaande opstallen beneden de 30 cm boven maaiveld, en het verwijderen van funderingen.

#### 7.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebbend op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreding van dit plan;

- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. minder diep reiken dan 0,40 meter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd en het grondoppervlak van de aanlegwerken minder is dan 500 m<sup>2</sup>;
- e. archeologisch onderzoek betreffen.

#### *7.4.3 Afwegingskader*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 7.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog.

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

#### *7.5.1 Algemene voorwaarden*

In het belang van de archeologisch monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning op of in gronden met een te slopen oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup>.

#### *7.5.2 Specifieke voorwaarde*

Aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld lid 7.5.1, kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarde verbinden dat de sloopwerken vanaf 30 cm boven het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd archeologisch deskundige.

#### *7.5.3 Melding archeologische vindplaats*

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken roerende of onroerende archeologische vindplaatsen worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

### **7.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

## 3 Algemene regels

### Artikel 8. 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 9. Algemene bouwregels

#### 9.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

##### 9.1.1

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

##### 9.1.2

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

##### 9.1.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.1.1. en 9.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### Artikel 10. Algemene aanduidingsregels

#### 10.1 Milieuzone - grondwaterbescherming venlo schol

Ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbescherming venlo schol is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders putten te boren dieper dan 5 meter boven NAP.

#### 10.2 Vrijwaringszone - weg 1

##### 10.2.1 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. er mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 25 meter, gemeten vanuit de as van de dichtsbijzijnde rijbaan inclusief toe- en afritten, met uitzondering van bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer.

### 10.2.2 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. in de zone, gemeten tot 25 meter, gemeten vanuit de as van de dichtsbijzijnde rijbaan inclusief toe- en afritten, mag worden gebouwd, mits het bouwwerk in overeenstemming is met de ter plaatse aangewezen bestemming en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast.

## Artikel 11. Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Algemene afwijkingsbepalingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige breuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, afwijken van de bestemmingsbepalingen voor:

- a. Het afwijken van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. Toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven.
- c. Toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- d. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter.
- e. Het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
  2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f. Het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
  1. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
  3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
  4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

## **Artikel 12. Algemene wijzigingsregels**

### **12.1 Algemene wijziging**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. Overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.
- b. Overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- c. De overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- d. Het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.
- e. De gronden met de nadere aanduiding zone 'Ecologische Hoofdstructuur' en 'Robuuste landbouw en natuur' op de verbeelding te wijzigen in de bestemming Natuur of Bos is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
  2. natuurontwikkeling zal plaatsvinden.

## **Artikel 13. Algemene procedureregels**

### **13.1 Toepassen algemene wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

### **13.2 Toepassen afwijkingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), van toepassing.

### **13.3 Toepassen nadere eisen regeling**

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **13.4 Procedure omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het

besluit de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), van toepassing.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14.1 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het bepaalde onder 13.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 14.2 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.

#### 14.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' is het gebruik van de aanwezige woning als burgerwoning toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe is beperkt tot de persoon die op het moment van inwerkingtreding van dit plan als hoofdbewoner van de woning in de Gemeentelijke Basisadministratie staat ingeschreven, zulks met inbegrip van de persoon of personen die op dat moment tot zijn huishouden behoren.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - persoonsgebonden overgangsrecht' is het gebruik van het aanwezige horecabedrijf voor niet ondergeschikte horeca in de vorm van feesten en partijen toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe is beperkt tot de persoon die op het moment van inwerkingtreding van dit plan als exploitant van het

horecabedrijf staat ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en in het bezit is van de vergunning volgens artikel 3 van de Drank- en Horecawet'.

#### **14.4 Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning afwijken van dat overgangsrecht.

#### **Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als de regels van het 'Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo' van de gemeente Venlo.



## Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Schaduwstudie