

Regels

bestemmingsplan “Buitengebied - Reparatie Hanikerweg 57-57a”

Planstatus: voorontwerp

Datum: 2015-09-29

Plan identificatie: NL.IMRO.0983.BP201517BUIREHA57.VO01

Auteur: tbergs_arvalis

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Bedrijf	12
Artikel 4 Waarde - Archeologie middelhoog	16
3 Algemene regels	18
Artikel 5 Anti-dubbelregel	18
Artikel 6 Algemene bouwregels	19
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 11 Algemene procedureregels	24
4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 12 Overgangsrecht	25
Artikel 13 Slotregel	26

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Buitengebied - Reparatie Hanikerweg 57-57a van de gemeente Venlo.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.BP201517BUIREHA57.VO01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Abiotische waarde

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

1.6 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.

1.7 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.

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bebouwingspercentage

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogst mag worden bebouwd.

1.10 Bed & breakfast

een horecagelegenheid ondergeschikt aan een woning of bedrijfswoning 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. Dit in maximaal 5 ruimten in bestaande bebouwing, tot een maximale oppervlakte van 80 m² van het hoofdgebouw met daarbij behorende bijgebouwen

1.11 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.

1.12 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-huisverbonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.13 Bedrijfsgebouw

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

1.14 Bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting, vereniging of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in het appartementenhotel - permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden wordt geboden;

1.15 Bedrijfsvloeroppervlak

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

1.16 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.

1.17 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.

1.18 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.

1.19 Bestaand

Bebouwing:

De als zodanig op de verbeeldingen 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;

Gebruik:

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

1.20 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming. Indien en voor zover twee bestemmingsvlakken middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bestemmingsvlak.

1.22 Bijbehorend bouwwerk

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

1.23 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.

1.24 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.26 Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voorzover twee bouwpercelen middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel.

1.27 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.28 Bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten. Indien en voorzover twee bouwvlakken middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwvlak.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 Dagrecreatie

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

1.33 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 resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.34 Extensieve recreatie

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

1.35 Galerie/kunsthandel

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient als tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunst.

1.36 Gebouw

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

1.37 Grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.38 Hoofdgebouw

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

1.39 Kampeermiddel

1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
2. 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.

1.40 Kantoor

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

1.41 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, bloementeelt, 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.

1.42 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.

1.43 Kunsthandel

zie galerie/kunsthandel.

1.44 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.

1.45 Maaiveld

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.46 Maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten. Indien en voorzover twee maatvoeringsvlakken middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één maatvoeringsvlak.

1.47 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.

1.48 Natuurlijke waarde

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

1.49 Natuurwaarde

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

1.50 Normaal onderhoud en beheer

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

1.51 Omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.52 Onderbouw

Een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m. boven straatpeil is gelegen en niet als bouwlaag wordt aangemerkt.

1.53 Ondergeschikt

In aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/gebouw.

1.54 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.

1.55 Overkapping

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

1.56 Peil

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

1.57 Perceelsgrens

zie bouwperceelgrens.

1.58 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.

1.59 Prostitutie

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

1.60 Recreatie

vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.

1.61 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.

1.62 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.

1.63 Relatie

een koppelteken tussen twee vlakken.

1.64 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.

1.65 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.

1.66 Statische opslag

opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals auto's, boten en caravans en dergelijke.

1.67 Straatmeubilair

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

1.68 Verdieping

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.69 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.

1.70 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.

1.71 Voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.72 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.

1.73 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.

1.74 Woning/wooneenheid

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

1.75 Woningsplitsing

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

1.76 Zolder

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 De 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 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.

2.6 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.7 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 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.

2.9

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - varkenshandel': een varkenshandel, waaronder begrepen een varkensverzamelplaats;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - statische opslag': statische opslag;
3. ter plaatse van de aanduiding 'Bed & Breakfast', een bed & breakfast in maximaal 5 ruimten in bestaande bebouwing, tot een maximale oppervlakte van 80 m² van het hoofdgebouw met daarbij behorende bijgebouwen;
4. wonen ten dienste van een bedrijf en/of de ter plaatse geldende aanduidingen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
5. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden, gelden de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

1. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. de afstand van een gebouw tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens dient minimaal 10 meter te bedragen;
3. de afstand van een gebouw tot de overige perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
4. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mogen respectievelijk ten hoogste 7,2 meter en 10 meter bedragen.

3.2.2 Bedrijfswoningen

1. de inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 900 m³ bedragen, met uitzondering van bestaande woningen waarbij de bestaande inhoud maximaal is toegestaan en met dien verstande dat de kelder onder een bedrijfswoning niet bij de inhoudsmaat wordt meegerekend;
2. bestaande bedrijfswoningen die op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt een inhoud hebben van meer dan 900 m³, mogen door de eigenaar/gebruiker worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak;
3. de goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 9 meter;
4. de bestaande legale situering van de bedrijfswoning ten opzichte van de weg is toegestaan;
5. per bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht, mits de maximale oppervlakte daarvan niet meer dan 100 m² bedraagt en de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3,3 en 6 meter;
6. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen dient ten minste 5 meter te bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
2. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
3. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
4. ter waarborging van de sociale veiligheid;
5. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
6. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Situering bedrijfswoning op andere locatie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) ten behoeve van de situering van de bedrijfswoning op een andere locatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er sprake is van een akoestische en/of stedenbouwkundige verbetering;
2. herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel en ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
3. herbouw buiten de bestaande fundering dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn;
4. het landelijke karakter van het gebied wordt niet onevenredig aangetast;
5. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

1. geluidzoneringsplichtige inrichting;
2. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, al dan niet inclusief lpg;
3. seksinrichting;
4. kamperen;
5. opslag van goederen en materialen buiten bouwwerken.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 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:

1. de nieuw op te richten bebouwing op een zorgvuldige wijze wordt ingepast in het landschap;
2. de gronden niet gelegen zijn binnen de aanduiding 'glastuinbouw concentratie';
3. er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen als gevolg van, dan wel ten nadele van, omliggende functies;
4. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.
5. als gevolg van de verandering de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

3.6.2 Wijzigen bestemming 'Bedrijf' naar bestemming 'Wonen' ten behoeve van hergebruik bedrijfswoning als burgerwoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Bedrijf](#)' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er is een legale bedrijfswoning aanwezig;
2. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning dient te worden teruggebracht tot 100 m² of tot maximaal 20% van de te slopen oppervlakte tot een maximum maat van 150 m²
3. de functie mag geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengen;
4. de gronden mogen niet zijn gelegen binnen de aanduiding 'glastuinbouw concentratie';
5. de nieuwe functie mag de verkeersafwikkeling niet onevenredig belasten;
6. als gevolg van de verandering de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig wordt aangetast.

3.6.3 Omschakeling van bedrijf naar ander type bedrijf

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

1. de functie maximaal een categorie aanduiding van 1 of 2, zoals aangegeven in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen limitatieve Staat van Bedrijfsactiviteiten;
2. de functie mag geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengen;
3. de nieuwe functie mag de verkeersafwikkeling niet onevenredig belasten;
4. de gronden niet gelegen zijn binnen de aanduiding 'glastuinbouw concentratie';
5. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

3.6.4 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 80 m² 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 m²,

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de gronden niet gelegen zijn binnen de aanduiding 'glastuinbouw concentratie';
2. de functie geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijf met zich meebrengt;
3. de nieuwe functie de verkeersafwikkeling niet onevenredig belast.

3.6.5 Wijziging ten behoeve van vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming '[Bedrijf](#)' met maximaal 10% te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de vergroting is noodzakelijk uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering.
2. als gevolg van de vergroting de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
3. er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen als gevolg van, dan wel ten nadele van, omliggende functies;
4. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid;
5. de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
6. er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

Artikel 4 Waarde - Archeologie middelhoog

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie middelhoog](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologisch onderzoek

Op de voor '[Waarde - Archeologie middelhoog](#)' aangewezen gronden dient voor bouwwerken bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld:

1. in geval van nieuwbouw groter dan 500 m²;
2. uitbreiding groter dan 500 m².

4.2.2 Uitzondering vindplaats

In afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.1](#) dient voor bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen altijd een rapport te worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. De genoemde ondergrens van 500 m² is ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' niet van toepassing.

4.2.3 Voorwaarden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in [artikel 4 lid 2.1](#) bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meer van de navolgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

1. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.2.4 Uitzondering

Het bevoegd gezag kan in afwijking van [artikel 4 lid 2.1](#) een omgevingsvergunning verlenen indien de archeologische en cultuurhistorische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie middelhoog](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
3. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
4. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
5. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
6. het vellen, rooien of anderszins aantasten van waardevolle groenelementen en/ of erfaanleg.

4.3.2 Toepassing

Het bepaalde in [artikel 4 lid 3.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden die:

1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
2. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 500 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' altijd een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 4 lid 3.1](#) nodig is voor de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, ongeacht de grootte van de oppervlakte;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
5. betrekking hebben op gronden minder diep dan 40 centimeter;
6. archeologisch onderzoek betreffen.

4.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 4 lid 3.2](#) zijn slechts toelaatbaar indien:

1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in [artikel 4 lid 1](#) genoemde doeleinden;
2. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande grotere maten

Indien afstanden tot, goot- en bouwhoogten en inhoud 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.

6.2 Bestaande kleinere maten

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten en inhoud 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.

6.3 (Her)oprichting van gebouwen

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in [artikel 6 lid 1](#) en [artikel 6 lid 2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken binnen het plangebied 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).

7.2 Strijdig gebruik

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

1. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
2. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
3. straatprostitutie.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 'milieuzone - grondwaterbescherming venlo schol'

8.1.1 Verbodsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbescherming venlo schol' is het niet toegestaan om dieper dan 5 meter boven NAP:

1. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben;
2. de grond te roeren;
3. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
4. een bodemenergiesysteem op te richten.

8.1.2 Uitzonderingen

De in [artikel 8 lid 1.1](#) gestelde verboden gelden niet voor:

1. werkzaamheden ten behoeve van grondwateronttrekking met het oog op openbare drinkwaterproductie;
2. andere onttrekkingen, mits bestemd voor uitsluitend menselijke consumptie;
3. boorputten ten behoeve van het grondwaterbeheer overeenkomstig de Wet bodembescherming en de Waterwet;
4. het saneren van de bodem en het verrichten van handelingen ten gevolge waarvan een bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst, indien dat gebeurt overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de Wet bodembescherming;
5. bodemonderzoeken die door de wet zijn voorgeschreven;

8.1.3 Afwijken van de verbodsregels

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

[artikel 8 lid 1.1](#) als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf zijn gehoord.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk 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, worden afgeweken van:

1. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsregels en 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;
3. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
4. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
5. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte 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 totale bouwhoogte, inclusief de plaatselijke verhogingen, maximaal 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte voor het betreffende gebouw zal bedragen;
6. 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 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,00 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 m mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

1. 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;
2. 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;
3. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
4. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 11 Algemene procedureregels

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

1. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
2. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
3. 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;
4. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
5. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Buitengebied - Reparatie Hanikerweg 57-57a".

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Venlo van

De voorzitter De griffier.