



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Hakkesstraat-Hendrikenhofstraat Venlo

Verantwoording en Status

Titel: Bestemmingsplan Hakkesstraat-Hendrikenhofstraat Venlo

Rapportnummer: NL.IMRO.0983.BP202002ALBERTUSH-ON01

Ontwerp: 28 januari 2022

Definitief:

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

I: www.beusmans-jansen.nl T: 077 374 48 17 E: info@beusmans-jansen.nl

© 2022 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.



Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Bos	12
Artikel 4 Groen	15
Artikel 5 Maatschappelijk	17
Artikel 6 Wonen	20
Artikel 7 Waarde - Archeologie 1	24
Artikel 8 Waarde - Archeologie 2	26
Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie	29
Hoofdstuk 3 Algemene regels	31
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 11 Algemene bouwregels	32
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	34
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	35
Artikel 14 Overgangsrecht	35
Artikel 15 Slotregel	36
Bijlagen	
Bijlage 1 Landschapsintegratieplan	



Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202002ALBERTUSH-ON01 (SVBP2012) van de gemeente Venlo.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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 Aan- en/of uitbouw

Een aan een hoofdgebouw vastgebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

1.6 Aan huis gebonden bedrijf

Het 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 daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel;

1.7 Aan huis gebonden beroep

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

1.8 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

1.9 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;



1.10 Archeologisch onderzoek

Onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd conform de vigerende Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie;

1.11 Bebouwing

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

1.12 Bebouwingspercentage

Het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

1.13 Bedrijf

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

1.14 Bedrijfswoning

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

1.15 Begane grond

Een bouwlaag geen verdieping zijnde;

1.16 Bestaand

- Bebouwing

De als zodanig aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

- Gebruik

Gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van inwerkingtreding van dit plan.

1.17 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.18 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 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;

1.20 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak;



1.21 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;

1.22 Bouwperceel

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

1.23 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel;

1.24 Bouw

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

1.25 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;

1.26 Bijbehorend bouwwerk

Een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

1.27 Bijzondere woonvorm

Woonvormen, met uitzondering van reguliere huisvesting.

1.28 Centrale voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting van internationale werknemers

Voorzieningen welke ten dienste staan aan de internationale werknemers, zoals een receptiegebouw, multifunctionele ontmoetingsruimte bijvoorbeeld ten behoeve van taalonderwijs, fitnessruimte, wasserette.

1.29 Coffeeshop

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

1.30 Dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.31 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop of 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 personen die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.



1.32 Evenement

Een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

1.33 Extensieve dagrecreatie

Vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen.

1.34 Gebouw

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

1.35 Geluidzoneringsplichtige inrichting

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.36 Herdenkingspark

Een herdenkingspark biedt nabestaanden de gelegenheid om in een natuurlijke, parkachtige omgeving een boom te laten planten voor een overleden dierbare of een urn te laten bijzetten in een ingetogen kunstobject, zonder dat er sprake is van een 'kerkhof-uitstraling'.

1.37 Herstelzorg

Wanneer een klinische patiënt ontslagen wordt uit het ziekenhuis maar niet met thuiszorg naar huis kan, kan deze patiënt in aanmerking komen voor herstelzorg. Herstelzorg vindt plaats in een zorginstantie waar 24 uur per dag iemand aanwezig is om de benodigde zorg te verlenen; het verblijf voor de duur van maximaal 6 weken is bedoeld om verder te herstellen/aan te sterken en daarna weer naar het eigen huis terug te keren.

1.38 Hoofdgebouw

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

1.39 Internationale werknemer

Iemand die bij aanvang van de tijdelijke huisvesting moet worden aangemerkt als iemand van buiten Nederland, die zijn land, streek, stad verlaat vaak voor een beperkte duur om elders (beter betaald) werk te vinden.

1.40 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

De in de Bedrijvenlijst Woongebied genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.41 Kunstobjecten

Ingetogen sculptuur of een plastiek waarin urnen kunnen worden bewaard en welke tot doel hebben om te herinneren.

1.42 Landschapsintegratieplan

Visie en bijbehorende doelstellingen die aangeven hoe een gebied er in de toekomst in grote lijnen uit zou moeten zien en landschappelijk vormgegeven zou moeten worden.



1.43 Lijst van bedrijfsactiviteiten

De lijst van bedrijven bevat basisinformatie voor milieuzonering, en is opgenomen in de bijlage behorende bij deze regels.

1.44 Maatschappelijk

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinder-opvang, onderwijs, religie, uitvaart/begraafplaats, bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven.

1.45 Overbruggingszorg

Overbruggingszorg is de zorg die wordt ontvangen in afwachting van een plek in een zorginstelling.

1.46 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, daaronder begrepen een carport;

1.47 Parkeervoorziening

Een al of niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op de ligging en de ontsluiting geschikt is om te worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen.

1.48 Permanente bewoning

Het gebruiken van een gebouw als hoofdverblijf, zijnde de vaste woon- en verblijfplaats, waarbij de woning voor de bewoners het reële hoofdverblijf vormt en derhalve niet een adres is waar men tijdelijk verblijft.

1.49 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.

1.50 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie;

1.51 Resomeercentrum

Alternatieve vorm van lijkbezorging naast begraven en cremieren. Een uitvaart waarbij gekozen wordt voor resomeren is tot het moment waarop de overledene aan het zicht wordt onttrokken gelijk aan een begrafenis of crematie. De overledene wordt vervolgens in een resomeerinstallatie geplaatst. Bij alkalische hydrolyse (resomeren) worden onder invloed van alkali (natronloog) en water de chemische verbindingen verbroken, waardoor een stoffelijk overschot tot 3% van zijn oorspronkelijke gewicht wordt gereduceerd.

1.52 Ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, voor zover nader beschreven in de toelichting op dit plan;



1.53 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;

1.54 Short stay

De groep internationale werknemers die (nog) niet de intentie heeft om voor een langere tijd te blijven. Hieronder vallen ook personen die herhaaldelijk terugkomen met dezelfde intentie. Deze groep heeft behoefte aan een tijdelijk woonvoorziening en kan daarvoor niet terugvallen op de reguliere woningmarkt. De leeftijd van een short-stay internationale werknemer is minimaal 18 jaar. De short-stay huisvesting is niet geschikt voor gezinnen met kinderen jonger dan 18 jaar.

1.55 Stedenbouwkundig beeld

Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n), voor zover nader beschreven in de toelichting op dit plan en/of voor zover nader aangegeven;

1.56 Stichting Normering Flexwonen

Stichting Normering Flexwonen beheert de registers van ondernemingen die aan de norm voor huisvesting van internationale werknemers voldoen en onderhoudt deze normen. Organisaties die huisvesting voor internationale werknemers aanbieden kunnen een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen behalen. Hiervoor dienen zij te voldoen aan de norm voor huisvesting van internationale werknemers. Huisvestingslocaties van de organisaties die zich aanmelden bij de Stichting Normering Flexwonen worden jaarlijks gecontroleerd. Voldoet de huisvesting niet, en worden zaken niet snel hersteld, dan wordt de aanbieder van huisvesting uit het register van de Stichting Normering Flexwonen geschreven.

1.57 Uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.58 Verkeer

Wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, railverkeer, luchtverkeer, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting en/of straatmeubilair;

1.59 Verticale diepte van een gebouw

De diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

1.60 Voorgevel

Een of meer gevel(s) van een gebouw die is / zijn gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant(en) van een gebouw vorm(t)(en);



1.61 Voorgevelrooilijn

De naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens;

1.62 Voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.63 Vrijstaand bijgebouw

Een bijgebouw, dat in functionele en bouwkundige zin ondergeschikt is aan en qua constructie en in ruimtelijk visueel opzicht vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming;

1.64 Weg

Een voor het rij- en 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 parkeergelegenheden;

1.65 Wet / wettelijke regelingen

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

1.66 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.67 Wooneenheid

Een tot bewoning bestemd gebouw dat blijvend is bestemd voor tijdelijke bewoning door maximaal 4 short-stay-internationale werknemers per wooneenheid.

1.68 Zijerf

Gronden gelegen tussen een zijgevel van het hoofdgebouw en de zijdelingse niet aan een weg grenzende bouwperceelgrens.

1.69 Zijgevel

Een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel.



Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 *De afstand tot de bouwperceelgrens:*

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

2.1.2 *De dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.3 *De goothoogte van een bouwwerk:*

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

2.1.4 *De inhoud van een bouwwerk:*

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

2.1.5 *De bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

2.1.6 *Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:*

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

2.1.7 *De oppervlakte van een bouwwerk:*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
- b. groenvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder bluswatervoorzieningen), waterlopen en waterpartijen;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- e. herdenkingspark, uitsluitend ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'herdenkingspark';

met de daarbij behorende:

- f. paden en wegen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 m bedragen, met uitzondering van:

- a. erf- en tuinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;
- b. kunstobjecten en herdenkingsmonumenten, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, welke bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'herdenkingspark' mogen worden gesitueerd en wel alleen op de plaatsten zoals geduid in het landschapsintegratieplan. De uitstraling ervan dient te voldoen aan de verbeelding in het landschapsintegratieplan dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen onder de titel landschapsintegratieplan.

3.3 Specifieke bouwregels

3.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten.



3.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.3.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd.

3.3.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van een ecologisch onderzoeksrapport naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat geen beschermde planten- en diersoorten door de realisatie van het bouwwerk kunnen worden verstoord.

3.4 Nadere eisen

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

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

3.5.1 Omgevingsvergunningplicht

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

- a. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- b. aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
- f. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- g. het vellen en rooien van houtgewas.

3.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en legaal zijn;



- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

3.5.3 *Afwegingskader*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden van de gronden ontstaan of kunnen ontstaan.

3.6 **Specifieke gebruiksvoorschriften**

3.6.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en de gronden voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen 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 en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.6.2 *Voorwaardelijke verplichting*

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gronden en/of bouwwerken conform de betreffende bestemming indien niet voldaan is aan de voorwaarden ten aanzien van de realisatie en instandhouding van de landschappelijke integratie zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze bestemmingsplanregels, met dien verstande dat herplant van 3750 m² bos, welke onderdeel uitmaakt van het landschapsintegratieplan, gerealiseerd dient te zijn op 31 december 2022.



Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. extensief dagrecreatief medegebruik;
- d. bermen en beplanting;
- e. (herdenkings)park;

met daaraan ondergeschikt:

- f. waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder bluswatervoorzieningen), (overkluisde) waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- g. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen
- h. verhardingen;
- i. kunstwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 m bedragen, met uitzondering van:

- a. erf- en tuinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;
- b. kunstobjecten en herdenkingsmonumenten, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en waarvan de uitstraling dient te voldoen aan de landschappelijke integratie die als bijlage 1 bij de regels is opgenomen onder de titel Landschapsintegratieplan.

4.3 Specifieke bouwregels

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.3.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd.



4.3.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van een ecologisch onderzoeksrapport naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat geen beschermde planten- en diersoorten door de realisatie van het bouwwerk kunnen worden verstoord.

4.4 Nadere eisen

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

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

4.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en de gronden voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen 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 en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gronden en/of bouwwerken conform de betreffende bestemming indien niet voldaan is aan de voorwaarden ten aanzien van de realisatie en instandhouding van de landschappelijke integratie zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze bestemmingsplanregels, met dien verstande dat herplant van 3750 m² bos, welke onderdeel uitmaakt van het landschapsintegratieplan, gerealiseerd dient te zijn op 31 december 2022.



Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een klooster ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- b. resomeercentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - resomeercentrum';
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': een ontsluiting voor het resomeercentrum. met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Alleen gebouwen ten behoeve van de bestemming en aanduiding mogen worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte, het bebouwingspercentage en de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' en 'maximum bebouwingspercentage', dan wel 'maximaal te bebouwen oppervlakte' is aangegeven.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen en deze achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 12



m bedragen.

5.3 Specifieke bouwregels

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 5.3.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd.

5.3.3 Toepassingscriteria

De werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van een nader ecologisch onderzoeksrapport naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat geen beschermde planten- en diersoorten door de realisatie van het bouwwerk kunnen worden verstoord.

5.4 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. permanente bewoning van bouwwerken;
- b. huisvesting van internationale werknemers;
- c. vormen van 'maatschappelijk', anders dan genoemd in 5.1;



- d. een ambachtelijk, industrieel en/of handelsbedrijf;
- e. prostitutie en/of seksinrichting;
- f. coffeeshops.

5.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gronden en/of bouwwerken conform de betreffende bestemming indien niet voldaan is aan de voorwaarden ten aanzien van de realisatie en instandhouding van de landschappelijke integratie zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze bestemmingsplanregels, met dien verstande dat herplant van 3750 m² bos, welke onderdeel uitmaakt van het landschapsintegratieplan, gerealiseerd dient te zijn op 31 december 2022.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van een andere maatschappelijke voorziening dan genoemd onder 5.1, ten behoeve van de volgende functies:

- gezondheidszorg, medische en para-medische functies;
- overbruggingszorg en herstellzorg;
- zorg en welzijn;
- jeugd/kinderopvang;
- onderwijs;
- bibliotheken;
- verenigingsleven;

onder de voorwaarden dat:

- a. ter onderbouwing van de nieuwe functie een bedrijfsplan wordt overlegd, waaruit blijkt dat de nieuwe functie economisch uitvoerbaar is;
- b. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- c. het gebruik niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- d. parkeren geheel op eigen terrein wordt voorzien;
- e. het gebruik geen onaanvaardbare gevolgen mag hebben voor de verkeersafwikkeling.

5.7 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, wordt uitsluitend verleend indien:

1. op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat in ieder geval wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de CROW publicatie 381. Indien de normen gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
2. de ontsluiting ten behoeve van het resomeercentrum en de bijbehorende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.



Artikel 6 Wonen

6.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsruimten en centrale voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting van internationale werknemers (short stay), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting van internationale werknemers';
- b. wonen in een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Alleen gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de bestemming en aanduidingen mogen worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bebouwde oppervlakte (exclusief bedrijfswoning) mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal te bebouwen oppervlakte' is aangegeven.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd.
- c. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 900 m³.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.



6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan als open raster uitgevoerd dient te worden en niet hoger mag zijn dan 1,6 m en mits:
 1. er in voldoende mate sprake is van interactie tussen de huisvesting voor internationale werknemers en de omgeving in de vorm van zichtbaarheid vanuit de openbare weg;
 2. deze erfafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan volledig dient te worden begroeid.
- b. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per wooneenheid mag worden gerealiseerd en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 **Nadere eisen**

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

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

6.4 **Specifieke bouwregels**

6.4.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten.

6.4.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 6.4.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd.

6.4.3 *Toepassingscriteria*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. op basis van een aanvullend bodemonderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is en dit onderzoek akkoord is bevonden door het



- bevoegd gezag;
- b. het aanwezige geval van ernstige bodemverontreiniging is verwijderd/gesaneerd;
 - c. op basis van een aanvullend ecologisch onderzoeksrapport naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat geen beschermde planten- en diersoorten door de realisatie van het bouwwerk kunnen worden verstoord.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen, met uitzondering van wonen zoals bedoeld in lid 6.1 onder a en b;
- b. gebruik voor bijzondere woonvormen;
- c. beroep en/of bedrijf aan huis;
- d. evenementen;
- e. een ambachtelijk, industrieel en/of handelsbedrijf;
- f. prostitutie en/of seksinrichting;
- g. coffeeshops.

6.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gronden en/of bouwwerken conform de betreffende bestemming indien niet voldaan is aan de voorwaarden ten aanzien van de realisatie en instandhouding van de landschappelijke integratie zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze bestemmingsplanregels, met dien verstande dat herplant van 3750 m² bos, welke onderdeel uitmaakt van het landschapsintegratieplan, gerealiseerd dient te zijn op 31 december 2022.

6.5.3 Huisvesting internationale werknemers

Met betrekking tot de huisvesting van internationale werknemers gelden de volgende regels:

- a. huisvesting van internationale werknemers is uitsluitend toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - internationale werknemers' en onder de voorwaarde dat voor ingebruikname van de huisvesting voor internationale werknemers tussen het gebied met deze aanduiding en de overige gronden binnen het plangebied een fysieke scheiding wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, bestaande uit:
 - 1. aparte entrees voor beide terreinonderdelen;
 - 2. een volledig dichte afscheiding met een minimale hoogte van 2 meter, bij voorkeur bestaande uit een groene afscheiding middels een dichte haag of een draadhekwerk met dichte beplanting. In de afscheiding mogen openingen worden gerealiseerd die het mogelijk maken dat gasten die verblijven op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - internationale werknemers' gebruik kunnen maken van de gronden met de bestemming 'Bos' en 'Groen';
- b. binnen de volgens sublid 6.2.2, toegestane oppervlakte van gebouwen mogen maximaal 768 tijdelijke internationale werknemers gehuisvest worden;
- c. per werknemer wordt een minimale gebruiksoppervlakte aangehouden van 12 m²;
- d. de huisvestingslocatie voldoet aan de normen welke zijn vastgelegd door de Stichting Normering Flexwonen.



6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, na verstrijken van de termijn van 10 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, worden afgeweken van de regels ten behoeve van het gebruik voor bijzondere woonvormen, onder de voorwaarden dat:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van huisvesting van internationale werknemers geheel is beëindigd;
- b. er geen sprake is van reguliere, permanente bewoning;
- c. wordt voldaan aan het op het moment van de omgevingsvergunningaanvraag geldende gemeentelijk ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleidskader;
- d. ter onderbouwing van de noodzaak van het gebruik voor een bijzondere woonvorm een behoefteonderzoek wordt overlegd;
- e. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- f. het gebruik niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- g. parkeren geheel op eigen terrein wordt voorzien;
- h. het gebruik geen onaanvaardbare gevolgen mag hebben voor de verkeersafwikkeling.

6.7 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, wordt uitsluitend verleend indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat voor wat betreft de huisvesting van internationale werknemers in ieder geval wordt voldaan aan het gemiddelde van de normen die zijn neergelegd in de CROW publicatie 381 voor 'Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)' en 'Kamerverhuur studenten (niet-zelfstandig). Indien de normen gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.



Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1 mag niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken dient:

- a. een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd voorzover dit niet eerder heeft plaatsgevonden;
- b. indien de resultaten van het onderzoek genoemd onder a hiertoe aanleiding geven dient een Programma van Eisen te worden opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen, dat wordt goedgekeurd door het bevoegde gezag;
- c. een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uit te worden gevoerd, gebaseerd op het Programma van Eisen als genoemd onder b.

7.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanplanten van bomen, hakhout en andere houtopstanden hoger dan 1,50 m;
- c. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere diepwortelende beplantingen en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- d. het aanbrengen, verwijderen of verleggen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde



waterschap;

- f. het aanleggen, (ver)graven, verruimen, dempen of herprofileren van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- g. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

7.4.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden:

- a. in de situaties genoemd in lid 7.4.1 op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
- b. die worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer van de gronden en de daaraan toegekende bestemmingen(en);
- c. die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

7.4.3 Afwegingskader

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 alleen indien door de in lid 7.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden, belangen en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

7.4.4 Procedure

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 op of in gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, tenzij op voorhand door het bevoegd gezag is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk vervalst, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.



Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 8.1 mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid;
- c. de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- d. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

8.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

8.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanplanten van bomen, hakhout en andere houtopstanden hoger dan 1,50 m;



- c. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere diepwortelende beplantingen en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- d. het aanbrengen, verwijderen of verleggen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het aanleggen, (ver)graven, verruimen, dempen of herprofileren van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- g. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

8.4.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden:

- a. in de situaties genoemd in lid 8.4.1 op een kleinere diepte dan 40 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 500 m², dan wel op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
- b. die worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer van de gronden en de daaraan toegekende bestemmingen(en);
- c. die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

8.4.3 Afwegingskader

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 alleen indien door de in lid 8.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden, belangen en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

8.4.4 Procedure

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 op of in gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, tenzij op voorhand door het bevoegd gezag is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.



8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk vervalt, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.



Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle objecten.

9.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.2.1 Vergunningplicht

Het is pas toegestaan om een bouwwerk (deels) te slopen indien van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verkregen. Dit ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

9.2.2 Verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 9.2.1 genoemde werken en werkzaamheden:

- a. onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid en/of;
- b. de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor wezenlijke aantasting van de cultuurhistorische waarden.

9.2.3 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie nodig waarom deze sloop gewenst is en waarom dit verantwoord is ten opzichte van de cultuurhistorische waarden welke verloren gaan.

9.2.4 Verbinding van voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' kunnen voorschriften worden verbonden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

9.2.5 Uitzondering

Van de vergunningplicht als omschreven in artikel 9.2.1 is normaal onderhoudswerk uitgezonderd.



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

9.3.1 Vergunningplicht

Het is pas toegestaan om bodemingrepen en overige werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' indien van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verkregen. Dit ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

9.3.2 Verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend indien is gebleken dat de in artikel 9.3.1 genoemde bodemingrepen:

- a. onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid;
- b. niet zorgen voor wezenlijke aantasting van de cultuurhistorische waarden.

9.3.3 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden goed te kunnen beoordelen is een motivatie nodig waarom het uitvoeren van de bodemingreep gewenst is en dit verantwoord is ten opzichte van de cultuurhistorische waarden die verloren gaan.

9.3.4 Verbinding van voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen voorschriften worden verbonden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

9.3.5 Uitzondering

Van de vergunningplicht als omschreven in artikel 9.3.1 is uitgezonderd:

- a. normaal onderhoud en beheer;
- b. bodemwerkzaamheden en gebruik ten behoeve van actieve begraafplaatsen.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de gebieden waar de dubbelbestemming als genoemd in artikel 9 te veranderen en/of te verwijderen indien dat op basis van nader verkregen (cultuurhistorische) kennis wenselijk is.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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



Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten

11.1.1 Maximale maten

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.

11.1.2 Minimale maten

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.

11.1.3 Herbouw op dezelfde plaats

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 11.1.1 en 11.1.2 uitsluitend van toepassing, indien het geschiedt op dezelfde plaats.



Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag 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, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. 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;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsplanregels ten aanzien van 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 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximum (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 maximum 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 m² 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 m mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- g. het bepaalde ten aanzien van de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens en toestaan dat de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 5 m bedraagt, voor zover het de voortzetting van een afwijking betreft die bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.



Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bouwgrenzen

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 onder a en b mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. 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.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

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



Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hakkesstraat-Hendrikenhofstraat Venlo.

