

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Vrijenbroekweg - Pastoor Lemmenstraat, van de gemeente Venlo.

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.BP202101PASTLEM- met de bijbehorende regels en 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 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.

1.6 Bebouwing:

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

1.7 Bed and breakfast:

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

1.8 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.

1.9 Begane grond:

Een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.10 Bestaand:

1.10.1 Bebouwing:

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

1.10.2 Gebruik:

Gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.11 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 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.

1.14 Bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.15 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 en met een maximale hoogte van 3,00 m voor woningen.

1.16 Bouwperceel:

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

1.17 Bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.18 Bouwvlak:

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

1.19 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.

1.20 Boven- en benedenwoning:

Gestapelde wooneenheden welke niet behoren tot een appartementencomplex of flatgebouw.

1.21 Bijgebouw:

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.

1.22 Dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.23 Dakopbouw:

Opbouw van de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak, uitgaande van een maximale dakhelling van 60°, met uitzondering van het gestelde bij "setbacks" in dit artikel.

1.24 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.

1.25 Discotheek / dancing:

Een horecabedrijf dat als hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarvan het laten beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

1.26 Eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond. Een onderhuis, zolderverdieping of vliering worden hieronder niet begrepen.

1.27 (Eet-)café:

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

1.28 Erf:

Het gedeelte van het bouwperceel bestaande uit achtererf en zijerf waarop volgens de regels bijgebouwen mogen worden opgericht.

1.29 Fastfood-vestiging:

Een horecabedrijf, waar frituurwaren en kleine eetwaren, al dan niet in combinatie met alcoholvrije of alcoholhoudende dranken, worden verstrekt in wegwerpverpakkingen al dan niet voor gebruik ter plaatse, zoals een cafetaria, friture of afhaalcentrum.

1.30 Gebouw:

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

1.31 Geluidbelasting vanwege een industrieterrein:

De etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichting behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.32 Geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

1.33 Geschakelde woning:

Een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

1.34 Gestapelde woning:

Een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat (en waar op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen).

1.35 Gezondheidszorg:

Organisatie met een zorgverlenende functie, zoals een academische ziekenhuis, algemene ziekenhuis, verpleeg- en zorginstelling.

1.36 Grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

Een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt.

1.37 Grondgebonden woning:

Een gebouw met hoofdzakelijk een woonfunctie waar één woning aanwezig is.

1.38 Halfvrijstaande woning:

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.39 Hoofdgebouw:

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

1.40 Kamerbewoning:

Een pand of een deel van een pand dat door maximaal 2 personen kamergewijs wordt bewoond, al dan niet mede door de rechthebbende, en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

1.41 Kamerverhuurbedrijf:

Een pand of een deel van een pand dat door meer dan 2 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

1.42 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

De in de Bedrijvenlijst Woongebied (als bijlage bij deze regels) opgenomen, 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.

1.43 Nadere eis:

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

1.44 Omgevingsvergunning:

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

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 Peil:

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

1.49 Perceelgrens:

Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.50 Productiegebonden detailhandel:

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.51 Prostitutie:

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

1.52 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.

1.53 Tuin:

Gronden gelegen tussen de (voor)gevelrooilijn dan wel bijgebouwenlijn en het openbare gebied bestaande uit verkeersontsluiting(en), groenvoorzieningen en/of pleinvormige ruimten.

1.54 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.

1.55 Verkeer:

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

1.56 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).

1.57 Voorgevelrooilijn:

De naar de weg gekeerde bouwgrens.

1.58 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.

1.59 Watergang:

Een werk, al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen -taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

1.60 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.

1.61 Wijziging:

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.62 Woning/Wooneenheid:

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

1.63 Zijerf:

Gronden gelegen tussen een zijgevel van het hoofdgebouw en de zijdelingse niet aan een weg grenzende perceelsgrens, waarop volgens de regels bijgebouwen mogen worden opgericht.

1.64 Zijgevel:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

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 scheidingsmuren) 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 De 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 scheidingsmuren, 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.

2.3 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen algemeen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw';
- b. per aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' is één vrijstaande woning toegestaan;
- c. per aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' mag het bebouwde oppervlak niet meer bedragen dan 150m²;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- e. het volume van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 900 m³;
- f. de breedte van de voorgevel mag niet bedragen dan 9 m;
- g. het hoofdgebouw is voorzien van een kap met een dakhelling tussen de 30 en 50 graden (behalve bij een mansardekap);
- h. de nokrichting van de kap bevindt zich loodrecht op de ontsluitingsweg;

3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen dienen ten minste 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- b. de afstand tussen bijgebouwen en het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten minste 6 m;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a dienen in hoeksituaties aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 6,5 m bedragen;
- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn voorzien van een kap met een dakhelling tussen de 30 en 50 graden (behalve bij een mansardekap);
- g. in afwijking van het bepaalde onder a t/m d van dit lid, mogen aan- en uitbouwen worden aangebouwd vóór de voorgevelrooilijn, met een diepte van maximaal 1,5 m, een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m alsmede overkappingen dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of in het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- b. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
 1. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 2. speeltoestellen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 3. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
- b. de kapvorm van gebouwen;
- c. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. 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.

3.3.2 Doel

De toepassing van nadere eisen als bedoeld onder lid 3.3.1 door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (wooncomfort kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- c. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen terrein;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de brandveiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval verstaan het gebruik van:

- a. vrijstaande gebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. woningen voor kamerbewoning;
- c. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- d. opstallen voor bed and breakfast;
- e. gronden voor de voorgevel bij aaneengesloten woonbebouwing om te parkeren.

3.4.2 Beroepen aan huis regeling en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt niet gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor het in combinatie met het wonen uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mits de bedrijfsactiviteit is opgenomen in de bijlage bij deze regels "bedrijvenlijst woongebied", en:

- a. de woonfunctie overwegend behouden blijft;
- b. de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de aan-, uit- en/of bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- c. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- d. door beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
- f. geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- g. geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
- h. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- i. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied

wordt / worden uitgeoefend.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bed and Breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.4.1 sub d ten behoeve van een Bed and Breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- e. het gebruik de woonfunctie ondersteund, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaat;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de Bed and Breakfast-voorziening in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een Bed and Breakfast in gebruik is, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

Artikel 4 Leiding - Gas

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';

met de daarbij behorende:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (hoofdbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de regel dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 en worden toegestaan dat de in de hoofdbestemming genoemde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

4.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, zoals riet;
- b. het veranderen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten, waaronder inbegrepen het aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het permanent opslaan van goederen, waaronder inbegrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- g. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.

4.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. open worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en).

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene regel over bestaande afstanden en andere maten

6.1.1 Bestaande grotere 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.

6.1.2 Bestaande kleinere 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.

6.1.3 (Her)oprichting van gebouwen

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 26.1.1 en lid 26.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Vrijwaringszone - weg

7.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor Vrijwaringszone - weg aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), bestemd voor het tegengaan van bebouwing.

7.1.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt:

- a. er mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 100 m uit de as van de meest nabijgelegen rijbaan van de Rijksweg A74 (inclusief toe- en afritten), met uitzondering van bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer.

7.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 27.1.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. in de zone, gemeten van 50 tot 100 m uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan van de A73 worden gebouwd;
- b. het bouwwerk in overeenstemming is met de ter plaatse aangewezen bestemming en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende wegbeheerder.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemeen

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 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 bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt in het besluit gemotiveerd ingegaan op de ingediende zienswijzen;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 10 Overige regels

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

11.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Strijdig gebruik

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.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

11.2.4 Uitzondering

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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Vrijenbroekweg - Pastoor Lemmenstraat van de gemeente Venlo.

De voorzitter, De griffier,

.....

