

# Bestemmingsplan

Parc Zaarderheiken



# Bestemmingsplan

## Parc Zaarderheiken

Projectnummer 417920  
Revisie 1.2  
Datum 11 november 2019

## Auteur(s)

Maaïke Winkel  
Karst Keijzers

## Opdrachtgever

Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo B.V.  
Postbus 3125  
5902 RC Venlo

datum vrijgave  
11 november 2019

beschrijving revisie  
vastgesteld

goedkeuring  
M. Fransen

vrijgave  
R.Th.M. Eerden



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Cultuur en ontspanning	16
Artikel 5	Natuur	17
Artikel 6	Recreatie - Natuur - golfbaan	20
Artikel 7	Verkeer	24
Artikel 8	Wonen	25
Artikel 9	Leiding - Hoogspanningsverbinding	28
Artikel 10	Leiding - Olie	30
Artikel 11	Leiding - Riool	32
Artikel 12	Waarde - Archeologie - 1	34
Artikel 13	Waarde - Archeologie - 2	37
Artikel 14	Waarde - Archeologie - 3	39
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>41</b>
Artikel 15	Anti-dubbel telregel	41
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	42
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	46
Artikel 20	Overige regels	47
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>49</b>
Artikel 21	Overgangsrecht	49
Artikel 22	Slotregel	50

## Regels

vastgesteld bestemmingsplan Parc Zaarderheiken

Gemeente Venlo

Projectnummer 417920

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201817PARCZH-VA01 van de gemeente Venlo;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

#### 1.3 aanduiding

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

#### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 abiotische waarde

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

#### 1.6 afrastering met ecologische functie of doel

afrastering met als doel dieren te verhinderen om te passeren ter beschermen van de dieren bijvoorbeeld bij (drukke) wegen;

#### 1.7 afslagplaats

de plaats van waarvan de eerste slag geslagen wordt op een bepaalde hofe;

#### 1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie (versie 4.0);

#### 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 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

#### 1.11 bed & 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

- 1.12 bedrijfsvloeroppervlak/brutovloeroppervlak (bvo)**  
de totale vloeroppervlakte van een gebouw met inbegrip van magazijnen en overige dienstruimten;
- 1.13 bestaand**  
situatie ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 1.14 bestemmingsgrens**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.15 bestemmingsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.16 bouwen**  
plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;
- 1.17 bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.18 bouwperceelgrens**  
een grens van een bouwperceel;
- 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 clubhuis / businessclub**  
gebouw dat gekoppeld is aan het gebruik van de golfbaan en dient als ontmoetingsplek voor gebruikers van de golfbaan, waar voorzieningen als kleedruimtes, detailhandel, horeca, een terras en eventueel vergader- en groepsruimtes ten behoeve van de golfsport aanwezig zijn alsmede de afslagplaats van de driving range;
- 1.21 cultuurhistorische waarden**  
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
- 1.22 dagrecreatie**  
activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk zijn uitgesloten;
- 1.23 dagrecreatieve voorzieningen**  
voorzieningen ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik en nadrukkelijk ondergeschikt aan de recreatieve functie, zoals verhuur van fietsen, steps e.d, horeca, toiletten, een bezoekers of informatiepunt;



- 1.24 dak**  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.25 deskundige**  
een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen;
- 1.26 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;
- 1.27 driving range**  
een oefenterrein voor golfspelers dat bestaat uit een al dan niet overdekte afslagplaats met bijbehorende voorzieningen en een afgebakend grasveld;
- 1.28 extensief recreatief medegebruik**  
die vormen van dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;
- 1.29 foerageergebied voor de das**  
een gebied dat door de dassen regelmatig gebruikt wordt voor het zoeken en vinden van voedsel;
- 1.30 gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.31 horeca**  
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies, onderverdeeld in de volgende categorieën:
- Horeca, categorie 1:**  
een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt;
- Horeca, categorie 2:**  
een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd. Daaronder worden begrepen: cafetaria / snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, ijssalon / ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;
- Horeca, categorie 3:**  
een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar,

grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

**Horeca, categorie 4:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek / dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

**Horeca, categorie 5:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met een restaurant. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

**1.32 huishouden**

de bewoning van een woning door één persoon dan wel door meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid, niet zijnde kamerverhuur;

**1.33 inkoopstation**

afzonderlijke technische ruimte waar toelevering van windenergie vanaf het windturbinepark op het openbaar net plaatsvindt;

**1.34 kamerverhuur**

woonvorm waarin sprake is van woonruimte zonder eigen toegang en waarbij de bewoner(s) van de woonruimte afhankelijk is/zijn van één of meer gedeelde voorzieningen zoals keuken, badkamer, toilet, buiten de woonruimte;

**1.35 kampeermiddelen**

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

**1.36 kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten**

kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.37 landschappelijke waarde**

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

**1.38 natuurlijke waarde**

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

**1.39 normaal onderhoud en beheer**

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

**1.40 ondergeschikte detailhandel**

verkoop en/of verhuur van goederen die ter plaatse zijn vervaardigd, hersteld of bewerkt, dan wel goederen waarvan de aard in rechtstreeks verband staat met de uitoefening van de hoofdfunctie en waarvan de verkoop en/of verhuur uitsluitend plaatsvindt gedurende de openingstijden van de hoofdfunctie;

**1.41 ondergeschikte dienstverlening**

dienstverlening ter ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel, waarbij de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;

**1.42 ondergeschikte horeca**

horeca-activiteiten ter ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel, waarbij de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;

**1.43 ondergeschikte kantoren**

kantoorfunctie ter ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel, waarbij de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;

**1.44 onderstation**

een onderstation is een elektrische installatie in het hoogspanningsnet. Het maakt een verbinding tussen twee of meerdere hoogspanningsnetten of vormt een aansluitingspunt op het hoogspanningsnet;

**1.45 opslag**

het bedrijfsmatig opslaan, verpakken en verhandelen van goederen;

**1.46 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 (motor)voertuigen;

**1.47 perceelsgrens**

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

**1.48 recreatieve voorzieningen:**

voorzieningen ter ondersteuning van de recreatieve functie en nadrukkelijk ondergeschikt aan de recreatieve functie, zoals verhuur van fietsen, steps e.d, horeca, toiletten, een bezoekers of informatiepunt;

**1.49 rotor**

het samenstelsel van drie rotorbladen (ook wel wieken genoemd) en hub (ook wel de neus genoemd) van een windturbine;

- 1.50 schaapskooi**  
een stal, dat tevens dient als onderkomen voor schapen;
- 1.51 schuilhut**  
overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter;
- 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, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.53 verbindingszone das**  
een zone die wordt gebruikt om het migreren van dassen tussen natuurgebieden mogelijk te maken en zo de uitwisseling van genen te bevorderen;
- 1.54 verkoopvloeroppervlakte**  
de voor publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte, gebruikt en bedoeld voor de uitstalling en verkoop van detailhandelsartikelen;
- 1.55 voorzieningen van algemeen nut**  
voorzieningen ten behoeve van het op het net aangesloten nutsvoorziening, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes en telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van de energievoorziening en waterzuivering, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en voorzieningen ten behoeve van het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- 1.56 vrije doorgangshoogte afrastering**  
onbebouwde ruimte onder de afrastering waardoor dieren de afrastering kunnen passeren door er onder door te lopen;
- 1.57 waterhuishoudkundige voorzieningen**  
voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers, voorzieningen voor infiltratie, buffering en afvoer van water, voorzieningen ten behoeve van biologische waterzuivering en (secundaire en/of tertiaire) bluswatervoorzieningen;
- 1.58 windturbine**  
een bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind, bestaande uit een mast, fundering en een rotor met 3 rotorbladen.
- 1.59 wonen**  
het gehuisvest zijn in een (zelfstandige) woning/wooneenheid of ander daartoe bedoeld object;

## **1.60 wonen met zorgcomponent**

een vorm van wonen waarbij gebruik gemaakt kan worden van collectieve voorzieningen gericht op de verzorging, op medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen gebied;

## **1.61 woning**

- a. een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- b. vrijstaande woning: een woning, die als woning niet aan een andere woning is aangebouwd en die zich op een zekere afstand van beide zijdelingse perceelsgrenzen bevindt;
- c. twee-aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee als woning aan elkaar gebouwde woningen (twee-onder-een-kap) of twee door middel van een bijgebouw geschakelde woningen (één-aan-één), en die met één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd en zich op een zekere afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens bevindt;
- d. aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde woningen en die met minimaal één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd.

## **1.62 woonruimte**

een gedeelte van een woning bedoeld voor het verblijven.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Meetregels

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### 2.1.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

#### 2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

#### 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 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

#### 2.1.6 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

#### 2.1.7 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van lid 2.1 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- dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. instandhouding van het oppervlaktewater;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' met een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik; containervelden, sleufsilos, mestsilos, waterbassins en foliemestbassins worden hieronder niet begrepen;
- c. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de maximale hoogte 1,5 meter bedraagt.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 en de bouw toestaan van een schuilgelegenheid, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van schuilgelegenheden mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van schuilgelegenheden mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. per kadastraal perceel, met een minimale oppervlakte van 0,5 hectare mag maximaal één schuilgelegenheid worden opgericht;
- d. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid;
- e. aangetoond wordt dat geen agrarische bedrijfsgebouwen en/of bestaande agrarische bouwvlakken in de directe omgeving kunnen worden gebruikt ten behoeve van een schuilgelegenheid;
- f. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
  1. de milieusituatie;
  2. de sociale veiligheid;
  3. de bescherming van de natuur waarden.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. paardenbakken;
- d. het aanleggen van containervelden op verharde ondergrond;
- e. het aanleggen van containervelden via omkeerbare voorzieningen.

### **3.5 Nadere eisen**

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

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

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

#### **3.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diep ploegen, aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, verwijderen of herstellen van kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het indrijven, ingraven en aanbrengen van voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### **3.6.2 Uitzonderingen**

Het verbod van sublid 3.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

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

#### **3.6.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is



- toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische, bosbouwkundige en/of landbouwkundige waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## **Artikel 4 Cultuur en ontspanning**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor een seksbedrijf in de vorm van een parenclub met de daarbij behorende gebouwen, waaronder een bedrijfswoning, zoals bestaand aanwezig, andere bouwwerken en andere werken.

### **4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- c. de hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 8 meter;
- d. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter met uitzondering van erfafscheidingen die maximaal 3 meter bedragen.

## Artikel 5 Natuur

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden, met ecologisch en ruimtelijk-structurele samenhang;
- b. bos;
- c. foerageergebied en/of verbindingzone voor de das;
- d. agrarisch medegebruik, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een nutsvoorziening;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. (ontsluitings)wegen, -paden;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. visvijver met bijbehorend bouwwerk;
- j. nutsvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

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

- a. een schuilhut uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2';
- b. een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- c. beperkte voorzieningen – bouwwerken, geen gebouwen zijnde – ten behoeve van extensieve recreatie, zoals zitbanken en routeborden;
- d. afrasteringen.

#### 5.2.2 Gebouwen

- a. Gebouwen als bedoeld in sublid 5.2.1 onder a en b zijn slechts toegestaan onder de voorwaarde dat:
  1. de schuilhut een oppervlakte heeft van maximaal 12 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3,5 meter;
  2. de nutsvoorziening een hoogte heeft van maximaal 4 meter.
- b. Bestaande gebouwen worden behouden overeenkomstig de afmetingen zoals aanwezig tijdens het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, zoals bedoeld in sublid 5.2.1 onder c en d, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van afrasteringen bedraagt maximaal 1,2 meter;
- b. de vrije doorgangshoogte van een afrastering bedraagt ten minste:
  1. afrasteringen met ecologische functie en doel 0 meter;
  2. overige afrasteringen 20 centimeter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

### 5.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het

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

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### **5.4.1 Strijdig gebruik**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag maximaal één schuilhut worden gerealiseerd;
- b. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor:
  - 1. wonen;
  - 2. detailhandel;
  - 3. paardenbakken;
  - 4. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
  - 5. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

### **5.4.2 Voorwaardelijke verplichting**

- a. De gronden met de bestemming 'Recreatie - Natuur - golfbaan' mogen overeenkomstig het bepaalde in lid 6.1 worden gebruikt voor een golfbaan onder de voorwaarde dat de salderingsmaatregelen zijn gerealiseerd conform het salderingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 en de instandhouding is geborgd.
- b. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden op de gronden met de aanduiding 'overige zone - dassen' dienen:
  - 1. de inrichtingsmaatregelen uit het dassenplan als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels uitgevoerd te worden en in stand te worden gehouden voor zover op de gronden waar werkzaamheden plaatsvinden een verstoring van de aanwezige en vastgestelde natuurwaarden plaatsvindt;
  - 2. de bepalingen uit het ecologisch werkprotocol, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, te worden nageleefd.
- c. Het realiseren van de bestemming als bedoeld in lid 5.1 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de bestaande ecologische waarden worden beschermd en de maatregelen worden getroffen zoals opgenomen in bijlage 4 bij deze regels.

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

### **5.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, verwijderen of herstellen van kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het indrijven, ingraven en aanbrengen van voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### 5.5.2 Uitzonderingen

Het verbod van sublid 5.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

#### 5.5.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub lid 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien

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

### 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de aanduiding 'agrarisch' te verwijderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting van landschappelijke en natuurlijke waarden plaats;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van het gebruik als golfbaan plaats;
- c. het agrarisch medegebruik volledig is beëindigd;
- d. aangetoond wordt dat de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is ten aanzien van de volgende deelaspecten:
  1. water;
  2. landschappelijke inpassing;
  3. cultuurhistorie;
  4. natuur en landschap;
  5. milieu;
  6. verstening;
  7. veiligheid.

## Artikel 6 Recreatie - Natuur - golfbaan

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Natuur - golfbaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden, met ecologisch en ruimtelijk-structurele samenhang;
- b. foeragegebied en/of verbindingzone voor de das;
- c. dagrecreatie in de vorm van een golfbaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'natuur', uitsluitend de ontwikkeling, versterking en instandhouding van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden, met ecologisch en ruimtelijk-structurele samenhang alsmede bos;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - clubhuis' een clubhuis/businessclub en driving range, inclusief de daarbij behorende terrassen en andere buitenruimten, alsmede een greenkeepersonderkomen en parkeerplaatsen, uitsluitend ten behoeve van de golfbaan;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' ondergeschikte dagrecreatieve voorzieningen, anders dan bedoeld onder c, ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik inclusief terras;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' een parkeerterrein ten behoeve van de golfbaan;
- h. ondergeschikte horeca;
- i. ondergeschikte detailhandel;
- j. terrassen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. extensief recreatief medegebruik;
- m. infrastructurele voorzieningen, (ontsluitings)wegen, -paden;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen, met uitzondering van schuilhutten en een schaapskooi, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie', worden gerealiseerd;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag een schaapskooi worden gebouwd;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag een schuilhut worden gebouwd;
- d. het bebouwingspercentage van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - clubhuis' bedraagt maximaal 30%;
- e. het bebouwingsoppervlak ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' bedraagt maximaal 900 m<sup>2</sup>;
- f. het bebouwingsoppervlak van een schuilhut bedraagt maximaal 12 m<sup>2</sup>;
- g. het bebouwingsoppervlak van de schaapskooi bedraagt maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- h. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de met de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van schuilhutten maximaal 3,5 meter bedraagt;
  2. de goothoogte van een greenkeepersonderkomen maximaal 6 meter mag bedragen

- en de bouwhoogte van een greenkeepersonderkomen maximaal 9 meter mag bedragen;
- 3. de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' maximaal 5 meter respectievelijk 8 meter bedragen;
- 4. de bouwhoogte van de schaapskooi maximaal 6 meter bedraagt.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige afrasteringen bedraagt 1,2 meter;
- c. de vrije doorgangshoogte van een afrastering bedraagt ten minste:
  - 1. afrasteringen met ecologische functie en doel 0 meter;
  - 2. overige afrasteringen 20 centimeter;
- d. de maximale bouwhoogte van ballenvangers bedraagt 12 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

#### 6.3.1 Strijdig gebruik

De in lid 6.1 benoemde gebruiken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze voldoen aan de volgende regels:

- a. ten minste 17,2 ha van de in lid 6.1 bedoelde gronden (zoals bestemd ten tijde van de vaststelling van het plan) zijn ingericht voor natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden, met ecologisch en ruimtelijk-structurele samenhang alsmede bos;
- b. het gezamenlijk brutovloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - clubhuis' bedraagt maximaal 4.100 m<sup>2</sup>, inclusief terras en overige buitenruimte, waarvan:
  - 1. maximaal 1.075 m<sup>2</sup> ondergeschikte horeca;
  - 2. maximaal 1.175 m<sup>2</sup> ondergeschikte dienstverlening, waaronder ondergeschikte kantoren, en ondergeschikte detailhandel;
  - 3. maximaal 1.000 m<sup>2</sup> voor het greenkeepersonderkomen, waarvan:
    - maximaal 750 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak (uitsluitend binnen het bouwvlak);
    - maximaal 250 m<sup>2</sup> bij het greenkeepersonderkomen behorende buitenruimte;
  - 4. maximaal 550 m<sup>2</sup> terrassen;
- c. het gezamenlijk brutovloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' bedraagt maximaal 1.650 m<sup>2</sup>, inclusief terras en overige buitenruimte, waarvan:
  - 1. maximaal 350 m<sup>2</sup> ondergeschikte horeca;
  - 2. maximaal 275 m<sup>2</sup> ondergeschikte detailhandel;
  - 3. maximaal 50 m<sup>2</sup> ondergeschikte kantoren ten dienste van de overige in het gebouw aanwezige functies;
  - 4. maximaal 750 m<sup>2</sup> terras en verhardingen;
  - 5. maximaal 225 m<sup>2</sup> overige ruimte;
- d. op de gronden met de aanduiding 'dagrecreatie' zijn kantoren, vergaderruimten en dergelijke, die niet ten dienste staan van de dagrecreatie, niet toegestaan;
- e. binnen een afstand van 71 meter van de bestemmingsgrens met de bestemming 'Wonen' zijn afslagplaatsen niet toegestaan;
- f. binnen een afstand van 20 meter van de bestemmingsgrens met de bestemming 'Wonen' mag in de nachtperiode niet worden gemaaid;
- g. op de gronden als bedoeld in lid 6.1 mogen maximaal 3 schuilhutten worden gerealiseerd;
- h. op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag maximaal één

- schaapskooi worden gerealiseerd;
- i. op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' mag per aanduidingsvlak maximaal één schuilhut worden gerealiseerd;
  - j. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor:
    - 1. wonen;
    - 2. detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel zoals bedoeld onder a van dit lid;
    - 3. paardenbakken;
    - 4. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
    - 5. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

#### 6.3.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. De gronden met de bestemming 'Recreatie - Natuur - golfbaan' mogen overeenkomstig het bepaalde in lid 6.1 worden gebruikt voor een golfbaan onder de voorwaarde dat de salderingsmaatregelen zijn gerealiseerd conform het salderingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 en de instandhouding is geborgd.
- b. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden op de gronden met de aanduiding 'overige zone - dassen' dienen:
  - 1. de inrichtingsmaatregelen uit het dassenplan als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels uitgevoerd te worden en in stand te worden gehouden voor zover op de gronden waar werkzaamheden plaatsvinden een verstoring van de aanwezige en vastgestelde natuurwaarden plaatsvindt;
  - 2. de bepalingen uit het ecologisch werkprotocol, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, te worden nageleefd.
- c. De gronden met de bestemming 'Recreatie - Natuur - golfbaan' mogen overeenkomstig het bepaalde in lid 6.1 worden gebruikt voor een golfbaan onder de voorwaarde dat ten minste 17,2 ha van de gronden, zoals bestemd ten tijde van de vaststelling van het plan, wordt ingericht voor natuurwaarden.
- d. Het realiseren van de bestemming als bedoeld in lid 6.1 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de bestaande ecologische waarden worden beschermd en de maatregelen worden getroffen, zoals opgenomen in bijlage 4 bij deze regels.

#### 6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.3.1 onder e dan wel f en toestaan dat op kortere afstand van de grens met de bestemming 'Wonen' is toegestaan:

- a. een afslagplaats;
- b. maaien;

mits met akoestisch onderzoek is aangetoond dat voor de piekgeluiden wordt voldaan aan de toegestane geluidniveaus in het Activiteitenbesluit, zijnde 70/65/60 dB(A) voor de dag/avond en nachtperiode.



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

### **6.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van een golfbaan;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten opzichte van het maaiveld, waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, en aanleggen van drainage;
- e. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- f. het aanleggen, verwijderen of herstellen van kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

### **6.5.2 Uitzonderingen**

Het verbod van sublid 6.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de aanleg van natuur en landschap betreffen.

### **6.5.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 6.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## **6.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Recreatie - Natuur - golfbaan' te wijzigen naar de bestemming 'Natuur', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting van landschappelijke waarden plaats;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden plaats;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting van het gebruik als golfbaan plaats;
- d. aangetoond wordt dat de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is ten aanzien van de volgende deelaspecten:
  1. water;
  2. landschappelijke inpassing;
  3. cultuurhistorie;
  4. natuur en landschap;
  5. milieu;
  6. veiligheid.

## Artikel 7 Verkeer

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' een parkeerterrein ten behoeve van de golfbaan;

met daaraan ondergeschikt:

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

- g. voorzieningen van algemeen nut.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen

- a. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- c. De oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag de hoogte van lichtmasten niet meer dan 6 meter bedragen.

## Artikel 8 Wonen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. agrarisch medegebruik, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

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

#### 8.2.1 Algemeen

Hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

#### 8.2.2 Hoofdgebouw

- a. De inhoud van de woning mag maximaal 900 m<sup>3</sup> bedragen, met uitzondering van bestaande langgevelboerderijen waarbij de bestaande inhoud maximaal is toegestaan en met dien verstande dat de kelder onder een woning niet bij de inhoudsmaat wordt meegerekend.
- b. De afstand tot de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.
- c. Per bouwvlak is één woning toegestaan.
- d. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.
- e. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter.
- f. Woningen dienen met een kap te worden afgedicht.
- g. De bestaande legale situering van de woning ten opzichte van de weg is toegestaan.

#### 8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. De bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand tot de perceelsgrenzen van tenminste 5 meter.
- b. De gezamenlijk bebouwingsoppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>.
- c. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen.
- d. Bijbehorende bouwwerken mogen met een plat dak worden afgedicht.

#### 8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

#### 8.3.1 Situering woning op andere locatie

Het bepaalde in sublid 8.2.2 voor het bouwen van de woning op een andere locatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

#### 8.3.2 Afstand tot de perceelsgrens

Het bepaalde in sublid 8.2.2 en sublid 8.2.3 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de perceelsgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

#### 8.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een bijgebouw;
- b. kamerverhuur;
- c. bed & breakfast;
- d. paardenbakken buiten het bouwvlak;
- e. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

#### 8.4.2 Aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. het betreft maximaal 60 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- e. de parkeerbalans en verkeersafwikkeling in de directe omgeving wordt niet onevenredig benadeeld.

## 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 8.4.1 onder c ten behoeve van een bed & breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. het gebruik geen hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven oplevert;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- e. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, 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. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de bed & 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 & breakfast in gebruik is, zulks met een absoluut maximum van 60 m<sup>2</sup>.

## Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV.

### 9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals meet- en regelkasten en hoogspanningsmasten;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bouwhoogte niet wordt vergroot.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 onder b voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien:

- a. het belang en de veiligheid van de betrokken leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad; én
- b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betrokken netbeheerder.

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

#### 9.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van hoog opgaande beplantingen en/of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het aanleggen, verwijderen of herstellen van andere kabels en leidingen dan in lid 9.1 is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 9.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 9.4.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de

vastgesteld bestemmingsplan Parc Zaarderheiken

Gemeente Venlo

Projectnummer 417920

leiding;

- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 10 Leiding - Olie**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een olietransportleiding met een diameter van ten hoogste 24 inch en een olietransportleiding met een diameter van ten hoogste 36 inch.

### **10.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 onder b voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien:

- a. het belang en de veiligheid van de betrokken leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad; én
- b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betrokken leidingexploitant.

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de plaatsgebonden risicocontour van de leidingen is gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - olieleiding';
- b. het opslaan van grond en goederen, met uitzondering van het opslaan van grond en goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de olieleiding, is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de leidingbeheerder.

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

#### **10.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Olie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, ophogen, woelen of mengen van gronden;
- b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
- c. het aanbrengen, verwijderen of herstellen van ondergrondse kabels, leidingen of drainage;
- d. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen



- en andere open of gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen, verdiepen, vergraven, verruimen, verbreden of dempen van greppels, sloten, watergangen, vijvers en overige waterpartijen;
- f. het in de bodem heien, indrijven, ingraven of aanbrengen van voorwerpen zoals palen, hekwerken, lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- h. het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen en/of hoger opgroeien dan 1,5 meter;
- i. het rooien van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen;
- j. het al dan niet tijdelijk inrichten van evenemententerreinen.

#### 10.5.2 Uitzonderingen

Het verbod van sublid 10.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 10.5.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 10.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien

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

## **Artikel 11 Leiding - Riool**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een rioolleiding.

### **11.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 onder b voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien:

- a. het belang en de veiligheid van de betrokken leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad; én
- b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betrokken leidingexploitant.

### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. het opslaan van grond en goederen, met uitzondering van het opslaan van grond en goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de rioolleiding, is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de leidingbeheerder.

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

#### **11.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen met een worteldiepte van meer dan 30 centimeter en/of een opgroeihoogte van 1,50 meter;
- c. het aanleggen, verwijderen of herstellen van andere ondergrondse kabels en leidingen of drainage dan in lid 11.1 is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover dieper dan 0,25 m;
- d. het indrijven, ingraven en aanbrengen van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het veranderen van het huidige maaiveldniveau of weghoogte door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;

- h. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen.

#### 11.5.2 Uitzonderingen

Het verbod van sublid 11.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 11.5.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 11.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien

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

## Artikel 12 Waarde - Archeologie - 1

### 12.1 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:

- a. archeologische waarden in de vorm van vindplaatsen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' onder en bovengrondse cultuurhistorische waarden.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 12.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in sublid 12.2.2 en sublid 12.2.3.

#### 12.2.2 Archeologisch of cultuurhistorisch rapport

Bij aanvraag omgevingsvergunning dient:

- a. in geval van ingrepen dieper dan 20 cm ten opzichte van maaiveld een rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn veilig gesteld;
- b. op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' een rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de bebouwing (op grond van het op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente) aantoonbaar niet leidt tot verstoring van cultuurhistorische waarden.

#### 12.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in sublid 12.2.2 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem en cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeesters en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 12.2.2 indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 20 centimeter onder het maaiveld;
- b. het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en of uitgebreid;
- c. de nieuwbouw naar het oordeel van burgemeester en wethouders binnen de archeologische of cultuurhistorische waarden past, dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- d. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende

is vastgesteld.

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

### 12.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,2 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, verwijderen of herstellen van kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het indrijven, ingraven en aanbrengen van voorwerpen in de bodem;
- g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- h. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen;
- i. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### 12.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van sublid 12.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan; of
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. minder diep reiken dan 20 centimeter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd;
- e. archeologisch onderzoek betreffen.

### 12.4.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 12.1. genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

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

### 12.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

### 12.5.2 Uitzonderingen

Het in sublid 12.5.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
- b. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht

- worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
  - d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

#### 12.5.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sublid 12.5.1, kan alleen worden verleend indien gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, is gebleken, dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veilig gesteld dan wel worden teruggebracht.

### 12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

## Artikel 13 Waarde - Archeologie - 2

### 13.1 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.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 13.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in sublid 13.2.2 en sublid 13.2.3.

#### 13.2.2 Archeologisch rapport

Bij aanvraag omgevingsvergunning dient in geval van ingrepen dieper dan 40 cm ten opzichte van maaiveld én een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> een rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn veilig gesteld.

#### 13.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in sublid 13.2.2 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeesters en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2 indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 centimeter onder het maaiveld en met een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en of uitgebreid;
- c. de nieuwbouw naar het oordeel van burgemeester en wethouders binnen de archeologische waarden past, dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- d. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

### **13.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, verwijderen of herstellen van kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het indrijven, ingraven en aanbrengen van voorwerpen in de bodem;
- g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### **13.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod van sublid 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan; of
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. minder diep reiken dan 40 centimeter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd en/ of het grondoppervlak van de aanlegwerken minder is dan 500 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- f. archeologisch onderzoek betreffen.

### **13.4.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 13.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

## **13.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.



## Artikel 14 Waarde - Archeologie - 3

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 14.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in sublid 14.2.2 en sublid 14.2.3.

#### 14.2.2 Archeologisch rapport

Bij aanvraag omgevingsvergunning dient in geval van ingrepen dieper dan 40 cm ten opzichte van maaiveld én een groter oppervlak dan 5.000 m<sup>2</sup> een rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn veilig gesteld.

#### 14.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in sublid 14.2.2 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeesters en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2 indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 centimeter onder het maaiveld en met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>;
- b. het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en of uitgebreid;
- c. de nieuwbouw naar het oordeel van burgemeester en wethouders binnen de archeologische waarden past, dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- d. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

### **14.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e. het aanleggen, verwijderen of herstellen van kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het indrijven, ingraven en aanbrengen van voorwerpen in de bodem;
- g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### **14.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod van sublid 14.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan; of
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. minder diep reiken dan 40 centimeter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd en/ of het grondoppervlak van de aanlegwerken minder is dan 5.000 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- f. archeologisch onderzoek betreffen.

### **14.4.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in sublid 14.1. genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

## **14.5 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 15      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 16      Algemene gebruiksregels**

### **16.1      Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, met uitzondering binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning';
- d. het gebruik van de gronden voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport en de gemotoriseerde modelsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen, het racen, crossen met motorvoertuigen en bromfietsen;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## **Artikel 17 Algemene aanduidingsregels**

### **17.1 milieuzone - grondwaterbescherming Venloschol**

#### **17.1.1 Verbod**

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

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben;
- b. de grond te roeren;
- c. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- d. een bodemenergiesysteem op te richten.

#### **17.1.2 Uitzonderingen op verbod**

Het verbod van sublid 17.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

#### **17.1.3 Afwijken van verbod**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 17.1.1 als gewaarborgd is dat geen sprake is verstoring van de drinkwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf zijn gehoord.

### **17.2 overige zone - dassen**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - dassen' zijn tevens bestemd voor de bescherming, het behoud, herstel en de versterking van het leefgebied van de das.

### **17.3 overige zone - waterloop**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waterloop' zijn tevens bestemd voor het meanderen van de bestaande waterloop en het behoud, herstel en versterking van ecologische verbindingzones.

### **17.4 overige zone - Windpark Greenport Venlo**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Windpark Greenport Venlo' gelden onverkort de betreffende bepalingen uit het provinciaal inpassingsplan Windpark Greenport Venlo, digitaal bekend onder het identificatienummer NL.IMRO.9931.PIPWPGV-VG01, zoals opgenomen in de bijlage 5 bij deze regels.

### **17.5 veiligheidszone - olieleiding**

- a. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - olieleiding' zijn geen nieuwe kwetsbare objecten en geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten toegestaan.
- b. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a om

beperkt kwetsbare objecten toe te staan, mits:

1. er gewichtige redenen zijn. Het dient in ieder geval aantoonbaar noodzakelijk te zijn om beperkt kwetsbare objecten in de veiligheidszone te bouwen. Dit kan onder andere het geval zijn vanwege bedrijfseconomische redenen, stedenbouwkundige eisen of beelkwaliteit;
2. het groepsrisico wordt verantwoord;
3. de leidingbeheerder is gehoord.

## **17.6 vrijwaringszone - straalpad**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' geldt dat voor zover bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsregels, zijn gelegen binnen het aangegeven straalpad, de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan een hoogte van 44 meter boven NAP.

## **17.7 vrijwaringszone - weg**

### **17.7.1 Aanduidingsomschrijving**

De voor 'vrijwaringszone - weg' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het tegengaan van bebouwing.

### **17.7.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 100 meter uit de as van de meest dichtbij gelegen rijbaan, met uitzondering van bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer.
- b. er mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 50 meter uit de as van de meest dichtbij gelegen rijbaan.

### **17.7.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 17.7.2 en worden toegestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. in de zone, gemeten van 50 tot 100 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan mag worden gebouwd, mits:
  1. het bouwwerk in overeenstemming is met de onderliggende bestemming;
  2. door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
- b. in de zone, gemeten van 25 tot 50 meter uit de as van de meest dichtbij gelegen rijbaan wordt gebouwd, mits het bouwwerk in overeenstemming is met de ter plaatse aangewezen bestemming en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast; de wegbeheerder wordt gehoord.

## Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen teneinde een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen toe te staan dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
  2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 19      Algemene wijzigingsregels**

### **19.1      Overschrijding bestemmingsplangrenzen**

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten einde een overschrijding van bestemmingsgrenzen toe te staan, 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. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.



## **Artikel 20 Overige regels**

### **20.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **20.2 Parkeren**

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. in het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeerkcijfers van het CROW, zoals opgenomen in de ASVV of een andere CROW-publicatie zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte;
- b. de parkeervoorzieningen als bedoeld onder a dienen in stand te worden gehouden;
- c. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

vastgesteld bestemmingsplan Parc Zaarderheiken

Gemeente Venlo

Projectnummer 417920

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 21 Overgangsrecht

#### 21.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan 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. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde 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.

#### 21.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 in het bepaalde 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 in het bepaalde onder a, na het tijdstip van 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 22 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken.