



Bestemmingsplan

- Regels -

Maasdal-Velden; Vorstweg 53

Gemeente Venlo



Bestemmingsplan

Maasdal-Velden; Vorstweg 53

Gemeente Venlo

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.0983.BP202314MDVVRSTW53-ON01
Projectnummer:	M230084
Status:	ontwerp
Datum:	23-08-2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Wonen	13
Artikel 5	Leiding - Olie	17
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	19
Artikel 7	Waterstaat - Beschermingszone watergang	22
Artikel 8	Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 10	Algemene bouwregels	28
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 14	Overgangsrecht	33
Artikel 15	Slotregel	34

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Maasdal-Velden; Vorstweg 53'.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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- en/of uitbouw:

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

1.6 aan huis gebonden bedrijf:

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

1.7 aan huis gebonden beroep:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, hieronder wordt mede begrepen internetverkoop vanuit de woning welke een ruimtelijke uitstraling hebben.

Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel;

1.8 afhankelijke woonruimte:

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

1.9 agrarisch:

het (bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.10 bebouwing:

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

1.11 *bestaand:*

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.12 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 *bijbehorend bouwwerk:*

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

Hieronder wordt mede verstaan een gebouw bij een woning voor de huisvesting van een persoon die mantelzorg verleent aan- of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.15 *bijgebouw:*

een vrijstaand of aangebouwd gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.16 *bijwoning:*

het bieden van mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk c.q. vrijstaand bijgebouw of verplaatsbare unit.

1.17 *boerderijwinkel:*

detailhandel in streekgebonden en aan agrarische activiteiten gebonden producten.

1.18 *bouwen:*

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak.

1.20 *bouwperceel:*

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

1.21 *bouwvlak:*

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

1.22 *bouwwerk:*

een bouwkundige constructie van enige omvang van die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 *cultuurhistorische waarden:*

de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het slotenpatroon of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden.

1.24 detailhandel:

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

1.25 duurzame agrarische bedrijfsvoering:

instandhouden en ontwikkelen van de agrarische productiefunctie waarbij als uitgangspunt geldt, dat aan volwaardige agrarische bedrijven voldoende mogelijkheden moeten worden geboden om ook op lange termijn de nodige volwaardigheid en levensvatbaarheid te behouden;

1.26 extensief recreatief medegebruik:

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

1.27 gebouw:

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

1.28 hoofdgebouw:

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

1.29 kamerbewoning:

een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

1.30 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.

1.31 kampeermiddel:

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

1.32 logiesverblijf:

het in gebruik hebben of houden van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig recreatief verblijf of tijdelijk onderdak wordt verschaft aan meer dan 4 huishoudens, anders dan een huishouden per woning, die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.33 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.34 nultredenwoning:

een woning die extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.

1.35 Omgevingsverordening Limburg

de d.d.12.12.2014 door Provinciale Staten van Limburg vastgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014 inclusief de diverse daaropvolgende Wijzigingsverordeningen en aanpassingen.

1.36 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.37 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.38 overkapping:

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

1.39 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.40 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.

1.41 prostitutie:

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

1.42 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.43 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.44 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van waterhuishoudkundige voorzieningen, water en watergangen;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. wegen, verharde en onverharde paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden, waaronder begrepen eenvoudige recreatief ondersteunende voorzieningen, zoals wegwijzers, informatieborden en zitbanken. Sleufsilos, mestsilos, waterbassins en foliemenstbassins worden hieronder niet begrepen;
- b. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,50 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

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

- a. de aard, hoogte en de situering van erfafscheidingen;
- b. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek.

3.3.2 Toepassingscriteria

De onder 3.3.1 gestelde eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing en;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden;
- c. in verband met maatwerk ten aanzien van het agrarisch bouwperceel en de verbetering van de gebiedskwaliteit ten behoeve van duurzaam agrarisch grondgebruik.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting en een escortbedrijf;
- b. het gebruik van gronden als start- en landingsbaan voor spuitvliegtuigjes;

- c. het aanleggen van containervelden op verharde ondergrond;
- d. het aanleggen van containervelden via omkeerbare voorzieningen;
- e. het houden van een kampeerterrein;
- f. het houden van een kampeerterrein door een organisatie met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard ten behoeve van eigen doeleinden;
- g. het houden van een natuurkampeerterrein;
- h. het permanent bewonen van, na verlening van een omgevingsvergunning toegestane, kampeermiddelen op kampeerterreinen als bedoeld in het voorgaande.

3.4.2 Bestaand gebruik

Het bestaand gebruik voor glastuinbouw mag worden voortgezet tot uiterlijk 31 december 2024 en na beëindiging niet meer worden hervat.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, waaronder begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen);
- b. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- d. verhardingen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- f. voorzieningen, zoals een zwembad en/of tennisbaan;

met daarbij behorende:

- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voorwaardelijke bepalingssloop

Het gebruik als burgerwoning binnen de voor 'Wonen' bestemde gronden ter plaatse van de locatie Vorstweg 53 is slechts toegestaan indien de aanwezige glasopstanden en andere bedrijfsgebouwen gesloopt zijn, een en ander met inachtnaam van het toegestane aantal m² aan bijgebouwen overeenkomstig artikel 4.2.3 onder g.

4.2.2 Woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een woning mag uitsluitend worden opgericht in het bouwvlak, waarbij het bebouwd oppervlak maximaal 1.000 m² bedraagt;
- b. de minimale breedte van een kavel bedraagt 30,00 m;
- c. per bouwperceel is één vrijstaande woning toegestaan, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 6,00 m te bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6,00 m;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9,00 m;
- g. een hoofdgebouw mag geen grotere inhoud hebben dan 900 m³, met dien verstande dat de inhoud van ondergrondse ruimten hierbij niet meegerekend wordt;
- h. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 50°;
- i. het niveau van de woonverdieping (hoofdgebouwen) dient op peilniveau te worden gebouwd.

4.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in het bouwvlak;
- b. aan- en uitbouwen dienen minimaal 5,00 m uit de voorzijde van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- c. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 6,00 m

- te bedragen;
- d. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,30 m bedragen;
 - e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
 - f. indien bijgebouwen worden afgedekt met een kap geldt een dakhelling van minimaal 35° en maximaal 50°;
 - g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 100 m² per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte m²' het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 400 m² mag bedragen;
 - h. aan- en uitbouwen in de vorm van erkers en luifels mogen worden aangebouwd vóór de voorgevel, met een diepte van maximaal 1,50 m, een oppervlakte van 6 m² en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping, mits de bestemmingsgrens niet wordt overschreden.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1,00 m, alsmede overkappingen dienen tenminste 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of in het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m mag bedragen;
 - 2. speeltoestellen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,50 m mag bedragen;
 - 3. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder e en f en een grotere goot- en bouwhoogte toestaan, mits:

- a. geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt alsmede van de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden als start- en landingsbaan voor spuitvliegtuigjes;
- c. het gebruik van gronden voor het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning;
- e. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- f. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen;

- g. opstallen voor bed and breakfast.

4.5.2 Bestaandgebruik

- a. Het bestaand gebruik als boerderijwinkel mag uitsluitend op de bestaande locatie worden voortgezet zolang ter plaatse de bestaande kas aanwezig is en welke na beëindiging niet meer mag worden hervat.
- b. Het bestaand gebruik als bedrijfswoning op de locatie Vorstweg 53 mag worden voortgezet tot uiterlijk 31 december 2024 en voor zolang de bestaande kas aanwezig is.

4.5.3 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in combinatie met het wonen, mits:

- a. het bedrijven betreft welke zijn genoemd in de in Bijlage 1 Bedrijvenlijst opgenomen bedrijvenlijst, alsmede bedrijven welke niet in de lijst zijn vermeld, doch naar het oordeel van burgemeester en wethouders, waar het gaat om de verwachting omtrent te duchten gevaar, schade of hinder of overlast voor de (woon)omgeving, daarmee gelijk te stellen zijn. De in de bedrijvenlijst genoemde bedrijven vallen onder milieucategorie 1 of 2. Bedrijven in een hogere milieucategorie zijn vanwege de mogelijke hinder voor de omgeving in dit verband niet toegestaan;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- c. de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
- d. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- e. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen hoger bronvermogen hebben dan 50 dB(A)/m²- etmaalwaarde;
- f. de woning en de bij de woning behorende bijbehorende bouwwerken aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening blijven voldoen;
- g. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)-omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
- h. geen (overig) gevaar schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
- i. geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- j. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- k. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied wordt/worden uitgeoefend.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bed and Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 voor de vestiging van een bed and breakfast mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven oplevert;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- 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 zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

4.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 voor het gebruik ten behoeve van mantelzorg in vrijstaande bijbehorende bouwwerken (bijwoning), mits aan de volgende voorwaarden kan worden voldaan:

- a. om voor een mantelzorgwoning in aanmerking te komen, is een indicatie nodig van het wijkteam, n.a.v. een keukentafelgesprek, ('zorgontvanger kan alleen nog met mantelzorg zelfstandig wonen'). Indien geen andere indicatie voorligt, is een verklaring van de huisarts nodig;
- b. de aanvrager heeft zijn hoofdverblijf of zal deze hebben in de woonruimte waaraan de voorziening wordt getroffen. Dit betekent dat de aanvrager in deze woonruimte zijn vaste woon- en verblijfplaats heeft en op dit adres in de gemeentelijke basisadministratie (gba) staat ingeschreven dan wel zal staan ingeschreven;
- c. er mogen geen extra woningen aan de woonvoorraad toegevoegd te worden. Uitgangspunt blijft dat het gaat om één woning, waarvan een deel van het huishouden in een bijbehorend bouwwerk is gevestigd (ook wel genoemd 'afhankelijke' woonruimte);
- d. omringende bedrijven mogen niet worden gehinderd/belemmerd in hun bedrijfsvoering c.q. bouw- en gebruiksmogelijkheden (de mantelzorgwoning wordt aangemerkt als geurgevoelig object);
- e. er moet worden voldaan aan de voorschriften uit het Bouwbesluit die ook voor een 'normale' woning gelden;
- f. er moet sprake zijn van een nultredenwoning;
- g. de omvang van de mantelzorgwoning is niet meer dan 70 m² bij een bouwperceel van maximaal 500 m² en 100 m² bij een bouwperceel groter dan 500 m². Daarbij geldt als aanvullende voorwaarde dat het bebouwingspercentage van het totale bouwperceel niet meer mag bedragen dan 65% bij grondgebonden bebouwing;
- h. het gebruik van het bijbehorend bouwwerk mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de omgeving;
- i. in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat deze vergunning wordt ingetrokken, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Nadat de zorgbehoefte is beëindigd, moet een verplaatsbare unit binnen een termijn van een half jaar worden verwijderd, gerekend vanaf de datum waarop de vergunning is ingetrokken. Voor een bijbehorend bouwwerk geldt dat het tijdelijk gebruik hiervan voor mantelzorg moet worden gestaakt.

Artikel 5 Leiding - Olie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor

- a. een ondergrondse pijpleiding via het transport van ruwe olie met een diameter van 36 inch en een druk, van ten hoogste 43 bar en met de daarbij belemmerde strook van 5 meter ter weerszijden van de leiding.

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. het beheer en onderhoud van de leiding(en) met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming, geldt dat de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 5.2 en toestaan dat de in de hoofdbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn niet toegestaan.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen, welke dieper dan 30 cm wortelen en/of hoger opgroeien dan 1,5 meter;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;

- f. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- h. het al dan niet tijdelijk opslaan van grond en/of goederen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.4.1 bepaalde geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en beheer van de leiding en belemmerde straat betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Toetsingscriteria

De in artikel 5.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen

Er mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- b. het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 500 m² van het betreffende archeologische waardegebied niet overschrijdt;
- c. bij overschrijding van de onder b bedoelde ondergrenzen, de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstering van archeologische waarden.

6.2.2 Verstoring archeologisch materiaal

Geen verstering van archeologisch materiaal in de zin van artikel 6.2.1 onder c vindt plaats indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 50 cm onder het maaiveld;
- b. het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van een archeologisch rapport zoals gesteld in de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en het op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.2.3 Voorwaarden archeologische verstering

Indien uit het onder artikel 6.2.2 onder c bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden zullen worden versterkt, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van nader archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen conform de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemversterking te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de op het moment van ter inzage legging

van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.4 Voorwaarden vergunning

De regels als bedoeld in artikel 6.2.3 kunnen alleen aan de omgevingsvergunning worden verbonden indien:

- a. de bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen een gebied dat een omvang heeft van minimaal 500 m² en;
- b. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op meer dan 50 cm onder het maaiveld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 indien:

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

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

6.4.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- b. het vellen, rooien of aanleggen van diepwortelende beplantingen en/ of bomen, inclusief het verwijderen van stobben;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- f. het graven, aanleggen, verbreden, vergroten of dempen van sloten, greppels, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. slopen van bestaande opstallen en het verwijderen van funderingen dieper dan 0,5 m beneden maaiveld.

6.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het bepaalde in artikel 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. minder diep reiken dan 0,50 m onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd en het grondoppervlak van de aanlegwerken minder is dan 500 m²;
- e. archeologisch onderzoek betreffen.

6.4.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.2 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 6.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Algemene voorwaarden

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning op of in gronden met een te slopen oppervlak van meer dan 500 m².

6.5.2 Specifieke voorwaarde

Aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld in artikel 6.5.1 kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarde verbinden dat de sloopwerken vanaf 0,5 m beneden het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd archeologisch deskundige.

6.5.3 Melding archeologische vindplaats

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

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 7 Waterstaat - Beschermingszone watergang

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het beheer en onderhoud van de primaire watergang;
- b. de bescherming van de ecologische waarden van de watergang;
- c. waterbergingsgebieden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming, geldt dat de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen.

7.2.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, gehoord het Waterschap, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aan deze gronden gegeven andere bestemmingen, mits:

- a. door de bouw of de situering van het bouwwerk geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterhuishoudkundige functie en het onderhoud hiervan;
- b. geen onevenredige schade aan de ecologische waarden wordt of kan worden toegebracht.

Artikel 8 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de afvoer en doorstroming van rivierwater.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1, en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen voor zover het betreft de volgende activiteiten:

a. riviergebonden activiteiten:

1. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige (kunst)werken;
2. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
3. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten , uitsluitend voor zover de activiteit is gekoppeld aan het vervoer over de rivier;
4. de realisatie van natuur;
5. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
6. de winning van oppervlaktedelfstoffen;

een en ander uitsluitend indien dit krachtens de planregels behorende bij de andere daar voorkomende bestemmingen is toegestaan;

b. niet-riviergebonden activiteiten:

1. activiteiten met een groot openbaar belang welke redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
2. activiteiten met een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven welke redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
3. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
4. activiteiten welke per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie;

een en ander uitsluitend indien dit krachtens de planregels behorende bij de andere daar voorkomende bestemmingen is toegestaan;

c. overige activiteiten:

1. een eenmalige uitbreiding van niet meer dan 10% van de bestaande bebouwing;
2. activiteiten van uit rivierkundig opzicht ondergeschikt belang;
3. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer en/of -verruiming;
4. tijdelijke activiteiten;

een en ander uitsluitend indien dit krachtens de planregels behorende bij de andere daar voorkomende bestemmingen is toegestaan.

8.3.2 Afwegingskader

Een in artikel 8.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de activiteit zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk is gewaarborgd;
- b. geen sprake is van een feitelijke belemmering van de vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat de waterstandsverhoging dan wel de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de gevraagde rivierverzuimende maatregelen worden genomen, waarbij de financiering en tijdelijke realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- e. de ecologische toestand van het oppervlaktewater niet verslechterd.

8.3.3 Uitzondering

Ten aanzien van de activiteiten als genoemd in artikel 8.3.1 onderdeel c geldt dat de toelaatbaarheid slechts wordt getoetst aan de voorwaarden als genoemd in artikel 8.3.2 onderdelen a tot en met c.

8.3.4 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning hoort het bevoegd gezag de rivierbeheerder.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan het bevoegd gezag, mits gehoord Rijkswaterstaat, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.4 ten behoeve van zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten, mede conform de onderliggende bestemming, met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend indien:

voor riviergebonden activiteiten:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

voor niet- riviergebonden activiteiten:

- e. er sprake is van:
 1. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing of;
 2. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie of;
 3. een groot openbaar belang en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
 4. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;

- f. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
 - g. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
 - h. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
 - i.
 - de resterende waterstandseffecten of
 - de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd of;
 - de rivierverruimende maatregelen worden genomen,
- waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

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

8.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;
- b. het aanleggen van watergangen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding, het aanleggen van kabels en/of leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- d. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen en/of diepwortelende beplantingen.

8.6.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 8.6.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

8.6.3 Toelaatbaarheidswerken en werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.6.1 zijn, mits gehoord Rijkswaterstaat toelaatbaar, indien:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de werken en/of werkzaamheden dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de werken en/of werkzaamheden dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

10.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

10.2.1 Maximale maatvoering

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.

10.2.2 Minimale maatvoering

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.'

10.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 10.2.1 en 10.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

10.3 Ondergronds bouwen

10.3.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan bij hoofd- en bijgebouwen;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken welke gelegen zijn buiten de buitenmuren van het hoofdgebouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bijgebouwen boven peil;
- c. in aanvulling op het bepaalde in sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarde:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd in het achtererf en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in artikel 4.2.3 in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Milieuzone- venloschol

11.1.1 Verbod

- a. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-venloschol' is het verboden op of in de grond beneden 5,00 m boven NAP:
 1. een boorput te hebben;
 2. de grond te roeren;
 3. een gesloten bodemenergiesysteem te hebben;
 4. 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 slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.
- b. bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen;
- c. degene die voornemens is in de Venloschol een bodemenergiesysteem aan te leggen, waarvoor het verbod onder artikel 11.1.1 onder a niet geldt, meldt dit voornemen ten minste vier weken van tevoren schriftelijk bij Gedeputeerde Staten. De melding is niet vereist voor een bodemenergiesysteem waarvoor vergunning krachtens de Waterwet is verleend of waarvoor zo'n vergunning niet is vereist en een melding is gedaan overeenkomstig artikel 3.17 van de Omgevingsverordening Limburg;
- d. het is verboden in de Venloschol ten behoeve van een bodemenergiesysteem grondwater in een ander watervoerend pakket te infiltreren dan waaruit het wordt onttrokken.

11.1.2 Uitzonderingen

- a. het verbod zoals opgenomen in artikel 11.1.1 geldt niet voor:
 1. werkzaamheden ten behoeve van grondwateronttrekking met het oog op openbare drinkwaterproductie;
 2. andere onttrekkingen, mits bestemd voor uitsluitend menselijke consumptie;
 3. boorputten ten behoeve van het grondwaterbeheer overeenkomstig de Wet bodembescherming en de Waterwet;
 4. het saneren van de bodem en het verrichten van handelingen ten gevolge waarvan een bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst, indien dat gebeurt overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Wet bodembescherming;
 5. bodemonderzoeken die door de wet zijn voorgeschreven;
- b. het verbod, zoals opgenomen in artikel 11.1.1, geldt niet voor zover Gedeputeerde Staten voor de daar verboden handelingen algemene regels krachtens artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Limburg hebben vastgesteld en gehandeld wordt in overeenstemming met die regels.

11.1.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1.1 onder a. ad 1, 2 en 4 (Venloscholonthefing) als de betreffende handeling niet plaatsvindt binnen een inrichting en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/ of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m, met dien verstande dat voor reclamezuilen uitsluitend een omgevingsvergunning mag worden verleend voor een hoogte groter dan 3,00 m indien het gestelde in het reclamebeleid in acht wordt genomen en de betreffende welstandscommissie hierover haar goedkeuring heeft gegeven;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,00 m;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10,00 m mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 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 3,00 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

14.3 Uitzondering overgangsrecht

Het bepaalde onder artikel 3.4.2, 4.2.1 en 4.5.2 prioriteren op het gestelde in artikel 14.1 onder lid één tot en met drie en artikel 14.2 onder lid één tot en met vier.



Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Maasdal-Velden; Vorstweg 53'.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

TE KOOP

(045) 575 32 55

www.aelmans.com

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com