

# PLANREGELS

# INHOUDSOPGAVE

<b>INHOUDSOPGAVE</b> .....	<b>1</b>
<b>1. INLEIDENDE REGELS</b> .....	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten .....	9
<b>2. BESTEMMINGSREGELS</b> .....	<b>10</b>
Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf .....	10
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3 .....	14
<b>3. ALGEMENE REGELS</b> .....	<b>16</b>
Artikel 5 Anti-dubbelregel .....	16
Artikel 6 Algemene bouwregels .....	17
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels .....	18
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels .....	19
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels .....	20
<b>4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b> .....	<b>21</b>
Artikel 10 Overgangsrecht .....	21
Artikel 11 Slotregel.....	22

## BIJLAGE

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

# 1. INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Lingsendijk 20 Velden' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP2019LINGSENDIJK20-ON01 van de gemeente Venlo.

### 1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlage.

### 1.3 Verbeelding

De verbeelding van het 'Lingsendijk 20 Velden' bestaande uit de verbeelding en legenda.

### 1.4 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.

### 1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden en/of fokken van dieren (incl. het scheiden van mest op bedrijfsniveau).

### 1.7 Agrarisch bedrijf, glastuinbouw

Een tuinbouwbedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend plaatsvindt in kassen, permanente tunnels en plastic kassen daaronder begrepen.

### 1.8 Agrarisch bedrijf, grondgebonden

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

### 1.9 Agrarisch bedrijfsgebouw

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

### 1.10 Agrarisch bouwvlak

Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan bebouwing met een hoofdgebouw of bij elkaar behorende gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegestaan.

### **1.11 Agrarische bedrijfswoning**

Een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.

### **1.12 Agrarisch verwant bedrijf**

Een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, maneges, paardenpensions, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinen, agrarisch loonbedrijf.

### **1.13 Agrarische waarden**

De waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie.

### **1.14 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.

### **1.15 Bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.16 Bebouwingsoppervlak**

Het oppervlak van het bouwperceel, bestemmingoppervlak dan wel van het bouwvlak, dat ten hoogste met gebouwen (kassen en warenhuizen daaronder niet begrepen) mag worden bebouwd.

### **1.17 Bed en 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 logende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

### **1.18 Bedrijf aan huis**

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

### **1.19 Bedrijfsgebouw**

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.20 Bedrijfswoning**

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

### **1.21 Beroep aan huis**

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

### **1.22 Bestaand**

*Ten aanzien van de bebouwing:*

De als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning/omgevingsvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

*Ten aanzien van het gebruik:*

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

### **1.23 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.24 Beroepsmatige activiteiten**

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woongebouw en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### **1.25 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.26 Bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van bouwwerken, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

### **1.27 Bouwperceel**

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

### **1.28 Bouwperceelsgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.29 Bouwvlak**

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

### **1.30 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.

### **1.31 Bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.32 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.

### **1.33 Dakkapel**

Uitspringend dakraam dat op het dakvlak van een gebouw wordt aangebracht.

### **1.34 Detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen 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.

### **1.35 Duurzame agrarische bedrijfsvoering**

Instandhouden en ontwikkelen van de agrarische productiefuncties waarbij als uitgangspunt geldt, dat aan agrarische bedrijven voldoende mogelijkheden moeten worden geboden om ook op lange termijn de nodige levensvatbaarheid te behouden.

### **1.36 Gebouw**

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

### **1.37 Gevellijn**

Een denkbeeldige lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

### **1.38 Glastuinbouwconcentratiegebied**

Een zone binnen het plangebied waarbinnen de bedrijfstak glastuinbouw zich verder kan ontwikkelen en waarbinnen nieuwvestiging mogelijk is van glastuinbouwbedrijven.

### **1.39 Groothandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

### **1.40 Hoofdgebouw**

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

### **1.41 Intensieve veehouderij**

Een bedrijf met in hoofdzaak een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die gericht is op het bedrijfsmatig houden van dieren in stallen en/of hokken zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren.

Wanneer wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt in principe bedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van eenden, kalkoenen, kippen, konijnen, parelhoenders, pelsdieren, stieren

voor roodvleesproductie, varkens, vleeskalveren en vleeskuikens. Melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd.

#### **1.42 Kas**

Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

#### **1.43 Kas, tijdelijk**

Kas met een maximale hoogte van 2,5 meter die gedurende maximaal zes maanden maanden per jaar mag worden opgericht ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloemeteelt, sierplantenteelt en/of bloembollenteelt. De kas is eenvoudig te monteren en te demonteren en heeft een verplaatsbare fundering. De montage- en demontagetijd staat in bedrijfseconomisch opzicht in relatie tot de beperkte exploitatietijd.

#### **1.44 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).

#### **1.45 Mantelzorg**

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

#### **1.46 Niet-agrarisch bouwblok**

Een bouwblok dat is bestemd voor andere dan agrarische doeleinden.

#### **1.47 Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf**

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonenteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, sommige viskwekerijen en sommige wormenkwekerijen.

#### **1.48 Normaal onderhoud en beheer**

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

#### **1.49 Ondergeschikt**

In aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/gebouw. In geval er onduidelijkheid is over ondergeschikt zijn van een activiteit kan een externe deskundige hierover advies geven.

#### **1.50 Paardenbak**

Een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

#### **1.51 Peil**

- Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.

- Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.
- Indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

### **1.52 Plattelandswoning**

Een van oorsprong agrarische bedrijfswoning die structureel bewoond wordt door personen die geen (bedrijfstechnische) relatie hebben met het agrarisch bedrijf dat ter plaatse nog wordt uitgeoefend.

### **1.53 POL**

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen.

### **1.54 Prostitutie**

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

### **1.55 Reconstructieplan**

Met het reconstructieplan wordt door de provincie Limburg een aanzet gegeven voor de versterking van de economische en sociale vitaliteit van het landelijke gebied en voor de verbetering van de omgevingskwaliteit.

### **1.56 Rustende boer**

Het voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd op het agrarische bedrijf werkzaam kan zijn.

### **1.57 Schuilgelegenheid**

Overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan het hobbydier/de hobbydieren gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter. In de schuilgelegenheid is geen opslag toegestaan.

### **1.58 Seksinrichting**

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.59 Semi-agrarische nevenactiviteit**

Een activiteit gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden.

### **1.60 Vestiging agrarisch bedrijf**

De vestiging van een agrarisch bedrijf op een nieuw agrarisch bouwvlak als gevolg van het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf dan wel het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf.

### **1.62 Waterhuishoudkundig**

met betrekking tot de aanwezigheid van (natuurlijke) bronnen, kwel of natuurlijke stroming.



**1.63 Weg**

Een voor het rij- en nader verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

**1.64 Woning**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

- a. Afstand tot de bouwperceelgrens:  
Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.
- b. Bouwhoogte van een bouwwerk:  
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- c. Dakhelling:  
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- d. 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.
- e. Hoogte van een windmolen / windturbine:  
Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen / windturbine.
- f. Horizontale diepte van een bouwwerk:  
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.
- g. Inhoud van een bouwwerk:  
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- h. Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:  
Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
- i. Oppervlakte van een bouwwerk:  
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

### 2.3 Wijze van meten

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

## 2. BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Agrarisch - Agrarisch bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
- b. wonen ten dienste van een bedrijf;
- c. wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'.

met daaraan ondergeschikt:

- d. semi-agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten, mits deze ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de agrarische hoofdactiviteit en geen detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten betreffen;
- e. verkoop van eigen producten binnen bestaande bebouwing als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, tot een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.
- b. De minimale afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt ten minste 10 meter.
- c. De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens moet tenminste 5 meter bedragen.

##### 3.2.2 Gebouwen

- a. Binnen het bouwvlak mogen ten behoeve van een bestaande intensieve veehouderij, glastuinbouwbedrijf, grondgebonden bedrijf en niet-grondgebonden bedrijf, zoals aangeduid op de verbeelding, gebouwen worden opgericht.
- b. De goot- en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen mogen respectievelijk ten hoogste 7,2 meter en 10 meter bedragen.
- c. De bouw van ondersteunende kassen bij bestaande en volwaardige grondgebonden bedrijven is toegestaan tot een maximum van 2.500 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.3 Kassen

- a. De nieuwbouw van kassen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'.

- b. De goot- en nokhoogte van de kassen mogen respectievelijk ten hoogste 7,2 meter en 10 meter bedragen.
- c. De afstand van tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt ten minste 5 meter
- d. De afstand van de kassen tot de andere perceelsgrenzen moet ten minste 0,5 meter bedragen.

#### *3.2.4 Bedrijfswoning*

- a. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 900 m<sup>3</sup> bedragen.
- c. De goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de nokhoogte ten hoogste 9 meter.
- d. Per woning kunnen bijbehorende bouwwerken bij de woning worden opgericht, mits de maximale oppervlakte daarvan niet meer dan 100 m<sup>2</sup>.
- e. De afstand van de gebouwen tot aan de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen.
- f. De kelder direct gelegen onder het hoofdgebouw telt niet mee in de bepaling van de inhoud van de woning.

#### *3.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 12 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen en schoorstenen, waarvan de hoogte 25 meter mag bedragen.
- b. De hoogte van buitenopslag ten hoogste 4 meter mag bedragen.
- c. Op de gronden gelegen voor de gevellijn mag niet worden gebouwd.
- d. De maximale omvang van een buitenrijbaan (paardenbak) mag ten hoogste 20 x 60 meter bedragen. Een overdekte rijbaan of paardrijhal bij paardrijactiviteiten is niet toegestaan.

### **3.3 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.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;

- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- f. wonen anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

#### *3.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de (nieuw te bouwen) kas op de voorliggende locatie, is uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing, conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels is uitgevoerd en aldus in stand wordt gehouden.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 4 voor:

#### *3.5.1 Inwoning*

Inwoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er sprake is van inwonende ouders, mantelzorg waarbij sprake is van een familieband of het voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd in het bedrijf werkzaam zal zijn (rustende boer).
- b. De woongelegenheid wordt ingepast binnen de bestaande woning met een maximum van 240 m<sup>3</sup>.
- c. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonende en (agrarische) bedrijven.
- d. Door het splitsen van de woongelegenheid en de agrarische bedrijfswoning mogen er geen twee zelfstandige woningen ontstaan.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *3.6.1 Wijzigen bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf naar bestemming Recreatie*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van:

- a. kamperen tot maximaal 25 standplaatsen;
- b. een Bed & Breakfast in maximaal 5 ruimten in bestaande bebouwing tot een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw met daarbij behorende bijgebouwen;
- c. een groepsaccommodatie van maximaal 50 slaapplaatsen per locatie in bestaande bebouwing tot een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Bekeken dient te worden of agrarisch hergebruik nog mogelijk is.
- b. Het bedrijf dient te zijn beëindigd.
- c. De activiteit plaatsvindt in de periode van 15 maart t/m 31 oktober;
- d. De functie geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengt.
- e. De nieuwe functie de verkeersafwikkeling niet onevenredig belast.

- f. Er dient een duurzame tegenprestatie in de vorm van het verplicht basispakket, basispakket-plus of extra en een borgingsafspraken zoals aangegeven in de BOM+-regeling in de bijlage van de regels te worden geleverd.
- g. Er dient een onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan te worden aangeleverd.
- h. De ontwikkeling past binnen het POL en het reconstructieplan.
- i. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

## **Artikel 4 Waarde - Archeologie 3**

### **4.1 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 archeologische waarden.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Archeologisch onderzoek*

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden dient voor bouwwerken bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld:

- a. in geval van nieuwbouw groter dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. uitbreiding groter dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. bij overschrijding van de onder b bedoelde ondergrenzen, de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden.

#### *4.2.2 Uitzondering vindplaats*

In afwijking van het bepaalde in 4.2.1 dient voor bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen altijd een rapport te worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. De genoemde ondergrens van 500 m<sup>2</sup> is ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' niet van toepassing.

#### *4.2.3 Voorwaarden aan omgevingsvergunning voor het bouwen*

Indien uit het in 4.2.1 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meer van de navolgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

#### 4.2.4 Uitzondering

Het bevoegd gezag kan in afwijking van 4.2.1 een omgevingsvergunning verlenen indien de archeologische en cultuurhistorische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

#### 4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 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:

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

#### 4.3.2 Toepassing

Het bepaalde in artikel 4.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden die:

1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
2. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' altijd een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 nodig is voor de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, ongeacht de grootte van de oppervlakte;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
5. betrekking hebben op gronden minder diep dan 40 centimeter;
6. archeologisch onderzoek betreffen.

#### 4.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.3.2 zijn slechts toelaatbaar indien:

1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 4.1 genoemde doeleinden;
2. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.



### **3. ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 5 Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 6 Algemene bouwregels**

### **6.1 Voor bestaande afstanden en andere maten gelden de volgende regels**

- a. 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 c.q. Wabo, 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.
- b. 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 c.q. Wabo, 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.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### **6.2 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. Dat wil zeggen dat het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken, welke gelegen zijn buiten de buitenmuren van het hoofdgebouw of bijgebouw, wordt meegerekend bij het bepalen van het maximaal te bebouwen oppervlak dan wel bebouwingspercentage;
- c. in aanvulling op het bepaalde in sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  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 3.2.3 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 7 Algemene aanduidingsregels**

### **7.1 Milieuzone - grondwaterbescherming venloschol**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone –grondwaterbescherming venloschol' is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders putten te boren dieper dan 5 meter boven NAP.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Algemene afwijkingen

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, worden afgeweken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en kan worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en kan worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en kan worden toegestaan 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;
- e. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegekruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
  1. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
  3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
  4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 10 Overgangsrecht**

#### **10.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. 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.

#### **10.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Lingsendijk 20 Velden".

**BIJLAGE 1**