



PLANREGELS

Brandemolen 80 Arcen

Ontwerp

Document: Planregels "Brandemolen 80 Arcen"

IDN: NL.IMRO.0983.BP202302BRANDEMO80-ON01

Status: Ontwerp



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten c.q. berekenen	9
2. BESTEMMINGSREGELS	10
Artikel 3 Agrarisch met waarden	10
Artikel 4 Wonen.....	12
Artikel 5 Waarde – Archeologie hoog	15
Artikel 6 Waarde – Archeologie laag	17
3. ALGEMENE REGELS	19
Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling	19
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 9 Algemene bouwregels	21
Artikel 10 Algemene afwijkingsbevoegdheid	22
Artikel 11 Algemene wijzigingsbevoegdheid.....	23
Artikel 12 Algemene procedurebepalingen	24
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	25
Artikel 13 Overgangsrecht	25
Artikel 14 Slotregel.....	26

BIJLAGE

Bijlage 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan Brandemolen 80 Arcen

Bijlage 3: Situatietekening met verontreinigingssituatie

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

Het wijzigingsplan 'Brandemolen 80 Arcen' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202302BRANDEMO80-ON01 van de gemeente Venlo.

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.BP202302BRANDEMO80-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 Aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 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.

1.6 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.

1.7 Abiotische waarde:

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

1.8 Afhankelijke woonruimte:

Een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw 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 gebruik:

Gebruik van gronden gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het weiden van graasdieren.

1.10 Agrarische waarden:

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

1.11 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.

1.12 Bebouwing:

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

1.13 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.

1.14 Bed and breakfast:

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

1.15 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 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.

1.16 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 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.

1.19 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.

1.20 Bouwgrens:

De grens van een bouwvlak

1.21 Bouwperceel:

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

1.22 Bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak:

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

1.24 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.

1.25 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.

1.26 Caravan:

Een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

1.27 Containervelden:

Grond afgedekt met plastic, antiworteldoek, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.28 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.

1.29 Dakkapel:

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

1.30 Detailhandel:

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

1.31 Gebouw:

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

1.32 Gevellijn:

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

1.33 Hoofdgebouw:

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

1.34 Huishouden:

De bewoning van een woning door:

- a. één persoon
- b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

1.35 Kamerbewoning:

Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 2 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

1.36 Kamerverhuur(bedrijf):

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.

1.37 Kampeermiddel:

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.38 Kampeerterrein:

Terrein of een deel van een terrein met ten minste twintig toeristische slaapplekken en met ten minste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in tenten, toercaravans, kampeerauto's, stacaravans, tenthuisjes of trekkershutten.

1.39 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).

1.40 Natuurwaarde:

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

1.41 Normaal onderhoud en beheer:

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

1.42 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.

1.43 Onderkomens:

Voor verblijf geschikte - al dan niet aan de bestemming onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

1.44 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.

1.45 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.

1.46 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.

1.47 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.

1.48 Verbeelding:

De verbeelding van het wijzigingsplan 'Brandemolen 80 Arcen' bestaande uit de verbeelding en legenda.

1.49 Waterhuishoudkundig:

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

1.50 Weg:

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

1.51 Wonen:

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.52 Woning / wooneenheid:

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten c.q. berekenen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de bouwperceelgrens:

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

2.2 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.

2.3 Dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 Horizontale diepte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

2.6 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.

2.7 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 meter bedraagt.

2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.9 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. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. tuinen, indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen;
- d. instandhouding van het oppervlaktewater;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

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

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 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor:

3.4.1 Oprichting schuilgelegenheid

Het bouwen van schuilgelegenheden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De hoogte van schuilgelegenheden mag maximaal 3 meter bedragen.
- b. De oppervlakte van schuilgelegenheden mag maximaal 25 m² bedragen.
- c. Per kadastraal perceel, met een minimale oppervlakte van 0,5 hectare mag maximaal één schuilgelegenheid worden opgericht.
- d. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid/oversterking.
- e. Aangetoond is dat er geen vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en/of bestaande agrarische bouwvlakken in de directe omgeving kunnen worden gebruikt ten behoeve van een schuilgelegenheid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. kamperen;
- d. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- e. paardenbakken;
- f. het aanleggen van containervelden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de Verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en bijgebouw(en) maximaal categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 40% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m² en de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing brandemolen 80' de landschappelijke inpassing van de woning in de vorm van groenvoorzieningen en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 2 bij de regels;
- d. één paardenbak per bouwvlak;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Algemeen

Woningen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

4.2.2 Woning

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. De inhoud van de woning mag maximaal 900 m³ bedragen;
- b. Bestaande woningen die op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt een inhoud hebben van meer dan 900 m³ mogen door de eigenaar/gebruiker (peildatum: inwerkingtreding van dit bestemmingsplan) worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.
- c. De afstand tot de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.
- d. Per bouwvlak is één woning toegestaan.
- e. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 9 meter.
- f. Woningen dienen met een kap te worden afgedicht.
- g. De bestaande legale situering van de woning ten opzichte van de weg is toegestaan.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. De bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand tot de perceelsgrenzen van tenminste 5 meter.
- b. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 150 m² bedragen.
- c. De goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen.

4.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 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 bij een omgevingsvergunning afwijken van:

4.4.1 Situering woning op andere locatie

Het bepaalde in artikel 4.2.2 voor het bouwen van de woning op een andere locatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

4.4.2 Afstand tot de perceelsgrens

Het bepaalde in 4.2.2 en 4.2.3 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de perceelsgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

4.4.3 Sloop (bedrijfs)gebouwen

Herbouw van gesloopte (bedrijfs)gebouwen is mogelijk, mits:

- a. Na sloop van oude (bedrijfs)gebouwen maximaal 20% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd.
- b. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 150 m² na sloop.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. detailhandel;
- b. seksinrichtingen;

- c. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- d. wonen in een bijgebouw.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Brandemolen 80' conform de bestemming is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 4.1 conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting sanering

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform de bestemming is alleen toegestaan nadat de bodem ter plaatse is gesaneerd en voorafgaand aan het nemen van de sanerende maatregelen het bevoegd gezag Wet bodembescherming een BUS-melding en/of Plan van Aanpak heeft goedgekeurd. De verontreinigde locatie is weergegeven op een plattegrond in bijlage 3 bij deze regels. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'wonen' geschikt is.

4.5.4 Voorwaardelijke verplichting sloop

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform de bestemming is alleen toegestaan nadat de aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen gesloopt zijn. De te slopen bebouwing en bijbehorende voorzieningen is weergegeven in afbeelding 4 van het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken van hetgeen in dit bestemmingsplan is bepaald ten aanzien van kamerbewoning, ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf en zo kamergewijze bewoning voor meer dan 2 personen per woning toestaan, mits in het kader van een goed woon- een leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;

Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de onder a tot en met d beschreven voorwaarden wordt getoetst aan de beleidsregel 'Kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' als vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo op 21 februari 2020, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregel wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag.

Artikel 5 Waarde – Archeologie hoog

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voorwaarden bouwvergunning

- a. Ter plaatse van de voor 'Waarde – Archeologie hoog' aangewezen gronden dient voor bouwwerken bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate te zijn vastgesteld:
 1. In geval van nieuwbouw groter dan 500 m²;
 2. In geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 500 m²;
- b. Indien uit het onder a. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid a, indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie hoog' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- b. het rooien en/of aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

5.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 5.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;

- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 500 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.3.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.3.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de archeoloog van de gemeente Venlo.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde – Archeologie hoog' (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 6 Waarde – Archeologie laag

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie laag' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voorwaarden bouwvergunning

- a. Ter plaatse van de voor 'Waarde – Archeologie laag' aangewezen gronden dient voor bouwwerken bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate te zijn vastgesteld:
 1. In geval van nieuwbouw groter dan 5.000 m²;
 2. In geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 5.000 m²;
- b. Indien uit het onder a. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid a, indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

6.3.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie laag' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- b. het rooien en/of aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

6.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 6.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;

- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 5.000 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.3.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.3.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de archeoloog van de gemeente Venlo.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde – Archeologie laag' (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.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 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 van burgemeester en wethouders putten te boren dieper dan 5 meter boven NAP.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

- 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.

Artikel 10 Algemene afwijkingsbevoegdheid

10.1 Algemene afwijkingsbepalingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige breuk 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, afwijken van de bestemmingsbepalingen voor:

- a. Het afwijken van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. 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. Toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- d. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter.
- e. Het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f. Het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Artikel 11 Algemene wijzigingsbevoegdheid

11.1 Algemene wijziging

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 bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 Algemene procedurebepalingen

12.1 Toepassen algemene wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

12.2 Toepassen afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), van toepassing.

12.3 Toepassen nadere eisen regeling

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

12.4 Procedure omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), van toepassing.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 tenzij uitvoering is gegeven aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 4.5.4.;
 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 tenzij uitvoering is gegeven aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 4.5.4.
- 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 bepaalde onder 13.1 onder a. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 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 tenzij uitvoering is gegeven aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 4.5.4.
- 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.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning afwijken van dat overgangsrecht.

Artikel 14 Slotregel

De regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan “Brandemolen 80 Arcen”.