

Regels

Ontwerp bestemmingsplan

'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen'

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1

- Artikel 1
- Artikel 2

Inleidende regels

Begrippen
Wijze van meten

Hoofdstuk 2

- Artikel 3
- Artikel 4

Bestemmingsregels

Wonen
Waterstaat – Waterbergend rivierbed

Hoofdstuk 3

- Artikel 5
- Artikel 6
- Artikel 7
- Artikel 8

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Algemene bouwregels
Algemene afwijkingsregels
Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4

- Artikel 9
- Artikel 10

Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht
Slotregel

Hoofdstuk 1

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het ontwerpbestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.BP202222AANTERF-ON01.

1.2 Bestemmingsplan:

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

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 Aaneengesloten woning:

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengesloten woningen, niet zijnde gestapelde woningen.

1.6 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.

1.7 Aangebouwd bijgebouw:

Een bijgebouw, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructiemu(u)r(en) en in bouwkundige zin ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.8 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 aard, uitstraling en beperkte omvang in de woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel behoudens de beperkte ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteit.

1.9 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 gebied dat door zijn aard, uitstraling en omvang in de woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder worden niet begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel, behoudens de beperkte ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteit.

1.10 Ander bouwwerk:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.11 Antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie.

1.12 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.

1.13 Archeologisch waardevol gebied:

Gebied met (zeer) hoge archeologische waarden of verwachting.

1.14 Bebouwing:

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

1.15 Bebouwingspercentage:

Een op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.16 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.

1.17 Begane grond:

Een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.18 Bestaand:

a. **Bebouwing:**

De als zodanig op de verbeeldingen aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

b. **Gebruik:**

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

1.19 Bestaande legale situatie:

op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan overeenkomstig de tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, bestaande situatie.

1.20 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.21 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 Bouwen:

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

1.23 Bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.24 Bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, setback en met een maximale hoogte van 3,00 m voor woningen.

1.25 Bouwperceel:

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

1.26 Bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.27 Bouwvlak:

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

1.28 Bouwwerk:

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

1.29 Boven- en benedenwoning:

Gestapelde wooneenheden welke niet behoren tot een appartementencomplex of flatgebouw.

1.30 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.

1.31 Bijgebouw:

Een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

1.32 Bijwoning:

Bijwoning kan, uitsluitend ingeval van mantelzorg, plaatsvinden in een bijbehorend bouwwerk zoals een garage, een schuur of een verplaatsbare woonunit die bij een bestaande woning wordt geplaatst. Woningssplitsing en kamerbewoning zijn daaronder niet begrepen.

1.33 Cultuurhistorische waarde:

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. Cultuurhistorie is een verzamelnaam voor de begrippen archeologie, historische bouwkunde (monumenten en beeldbepalende panden en bouwwerken), historische geografie (landschappelijke structuren en patronen door ingrijpen van de mens) en mensgebonden natuur (solitaire bomen, laan- en haagbeplantingen, boomgaarden en houtwallen).

1.34 Dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.35 Detailhandel:

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

1.36 Eerste bouwlaag:

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

1.37 Gebouw:

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

1.38 Geschakelde woning:

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

1.39 Gestapelde woning:

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

1.40 Groenvoorziening:

Aangelegde, publiekelijke groenelementen, zoals gazons, borders, heestervakken, hagen, siervijvers, bermen, bloemenweiden, lanen, plantsoenen, parken, boombepantingen, geen bos zijnde.

1.41 Grondgebonden woning:

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

1.42 Half-vrijstaande woning:

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

1.43 Hoofdgebouw:

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.44 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.

1.45 Inwoning:

Het bewonen van een woonruimte, uitsluitend in het kader van mantelzorg, die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts is toegestaan in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet is toegestaan.

1.46 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.

1.47 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.

1.48 Kampeermiddel:

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde. Eén 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.

1.49 Kantoor:

Een gebouw of ruimte, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

1.50 Levensloopbestendige woning

Een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

1.51 Lijst van bedrijven:

De lijst van bedrijven bevat basisinformatie voor milieuzonering en is opgenomen in de bijlagen behorende bij deze regels.

1.52 Maatschappelijk:

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart/begraafplaats, bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven, gemeenschapshuizen en/of defensie/militaire zaken.

1.53 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. Een indicatie van het wijkteam, naar aanleiding van een 'keukentafelgesprek' (zorgontvanger kan alleen nog met mantelzorg zelfstandig wonen) moet de behoefte en/of noodzaak van mantelzorg aantonen.

1.54 Onderbouw:

Een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m boven straatpeil is gelegen en niet als bouwlaag wordt aangemerkt.

1.55 Ondergeschikte activiteit:

Activiteit waarbij maximaal 30% van de opstallen als zodanig mag worden gebruikt.

1.56 Ondergronds bouwwerk:

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.

1.57 Overig bouwwerk:

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

1.58 Overkapping:

Een bijbehorend bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak.

1.59 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.

1.60 Parkeervoorziening:

Een al of niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op de ligging en de ontsluiting geschikt is om te worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen.

1.61 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;

1.62 Perceelgrens:

Een grenslijn tussen percelen onderling.

1.63 Prostitutie:

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

1.64 Ruimtelijke karakteristiek:

Het ter plaatse aanwezige karakter van een ruimte, gevormd door bouwwerken en onbebouwde ruimte inclusief het gebruik.

1.65 Ruimtelijke kwaliteit:

De kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, natuurwetenschappelijke, waarde, cultuurhistorische waarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte, voor zover nader beschreven in de toelichting op deze verordening.

1.66 Seksinrichting:

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

1.67 Stedenbouwkundig beeld:

Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n), voor zover nader beschreven in de toelichting op dit plan en/of voor zover nader aangegeven op de verbeelding.

1.68 Terras:

Een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.69 Tuin:

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

1.70 Verkeer:

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

1.71 Voorgevel:

Een of meer gevel(s) van een gebouw die is/zijn gelegen aan de zijde van de openbare weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant(en) van een gebouw vorm(t)(en).

1.72 Voorgevelrooilijn:

Een denkbeeldige lijn die getrokken kan worden door de voorgevel(s) van bestaande hoofdgebouwen of, op plaatsen waarop een hoofdgebouw ontbreekt, in het verlengde daarvan.

1.73 Voorzieningen van algemeen nut:

Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer alsmede kleinschalige (ondergrondse) voorzieningen voor afvalverzameling.

1.74 Vrijstaand bijgebouw:

Een bijgebouw, dat in bouwkundige zin ondergeschikt is aan en qua constructie en in ruimtelijk visueel opzicht vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

1.75 Weg:

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

1.76 Wet / wettelijke regelingen:

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan, tenzij anders bepaald.

1.77 Wonen:

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.78 Woning/wooneenheid:

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

1.79 Zolder:

Ruimte(n) in een gebouw die geheel of gedeeltelijk is (zijn) afgedekt met schuine of gebogen daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

1.80 Zijgevel:

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

Artikel 2 Wijze van meten

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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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.

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Artikel 3

Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis, zoals vermeld in Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven;
- c. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn 1 m gemeten vanaf het aansluitend terrein, bedraagt niet meer dan 65;

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn grondgebonden woningen in de vorm van half-vrijstaande en vrijstaande woningen;
- b. het aantal wooneenheden bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid;
- c. hoofdgebouwen dienen in de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), is aangeduid;
- e. de bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw bedraagt bij:
 1. half-vrijstaande woningen niet meer dan 12 m;
 2. vrijstaande woningen niet meer dan 15 m;
- f. de minimale en maximale dakhelling mogen niet minder dan 30° respectievelijk meer dan 60° bedragen;
- g. de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen bedraagt minimaal 3 m.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning' zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan.

3.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
- b. in hoeksituaties worden aan- en uitbouwen en bijgebouwen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag, niet meer bedragen dan:
 1. 70 m² bij een bouwperceel van maximaal 500 m²;

2. 100 m² bij een bouwperceel groter dan 500 m²;
met dien verstande dat het maximale bouwpercentage als hiervoor bedoeld onder lid 3.2.1 sub g niet mag worden overschreden;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,3 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak bedraagt niet meer dan 3,3 m;
- f. in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 onder a en in afwijking van het bepaalde onder a t/m d van dit lid, mogen aan- en uitbouwen worden aangebouwd vóór de voorgevelrooilijn, met een diepte van maximaal 1,5 m, een oppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping;
- g. bij vervangende nieuwbouw en het verbouwen van een bestaande woning blijft de bestaande legale bebouwingstypologie (grondgebonden) gehandhaafd.

3.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, doch maximaal 2 m, alsmede overkappingen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of in het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m, met uitzondering van:
 1. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 2. speeltoestellen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 3. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;
- c. het onder lid 3.2.1 onder b aangegeven bebouwingspercentage mag ten gevolge van het oprichten van andere bouwwerken welke hoger zijn dan 1 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet worden overschreden.

3.3 **Nadere eisen**

3.3.1 *Nadere eisen*

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

- a. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
- b. de kapvorm van gebouwen;
- c. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

3.3.2 *Afwegingskader*

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

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

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c en kan worden toegestaan dat een hoofdgebouw maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst, mits de situering van het hoofdgebouw in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- c. opstallen voor bed and breakfast;
- d. gronden voor de voorgevel bij aaneengesloten woonbebouwing; om te parkeren;
- e. gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutie en/of seksinrichtingen;
- f. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie.

3.5.2 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis

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

- a. het bedrijven betreft welke genoemd zijn in Bijlage 1 Bedrijvenlijst woongebied 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 vrezen gevaar, schade of hinder of overlast voor de (woon)omgeving, daarmee gelijk te stellen zijn. De in Bijlage 1 Bedrijvenlijst woongebied 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 bijgebouwen, 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 het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten;
- f. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen 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.

3.6 Parkeren

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (CROW-publicatie 381). Indien deze publicatie gedurende de planperiode wijzigt, moet rekening worden gehouden met deze wijzigingen.

3.7 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 18 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 4 Waterstaat – Waterbergend rivierbed

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een stroomvoerende functie.

Voor zover er nog een of meer andere dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen met 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed', geldt het bepaalde in artikel 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 en toestaan dat op de gronden binnen deze bestemming, mede conform de onderliggende bestemming, wordt gebouwd, mits vooraf gehoord door Rijkswaterstaat. Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

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

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

4.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden bestemd tot 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' 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.

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.4.1 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.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het stroomvoerend waterbed;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het Waterschap en bij Rijkswaterstaat.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 Algemene regel over bestaande afstanden en andere maten

6.1.1 Bestaande grotere maten

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.1.2 Bestaande kleinere maten

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.1.3 (Her)oprichting van gebouwen

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 6.1.1 en lid 6.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

6.2 Hemelwatervoorziening

- a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan, waaronder begrepen het verbouwen en uitbreiden van bestaande bouwwerken, dient op eigen terrein een adequate voorziening te worden getroffen voor de opvang, berging en infiltratie van hemelwater en vervolgens in stand te worden gehouden.
- b. Er wordt een adequate voorziening getroffen wanneer wordt voldaan aan de beleidsregel 'Afkoppelbeslisboom Gemeente Venlo', dan wel wanneer deze beleidsregel wordt c.q. is gewijzigd: de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Bij 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 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 bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van 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 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte 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 m mag bedragen;
 - 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemeen

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

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

Hoofdstuk 4

Overgangsrecht en slotregel

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is 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 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.

9.2 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.

9.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen'.