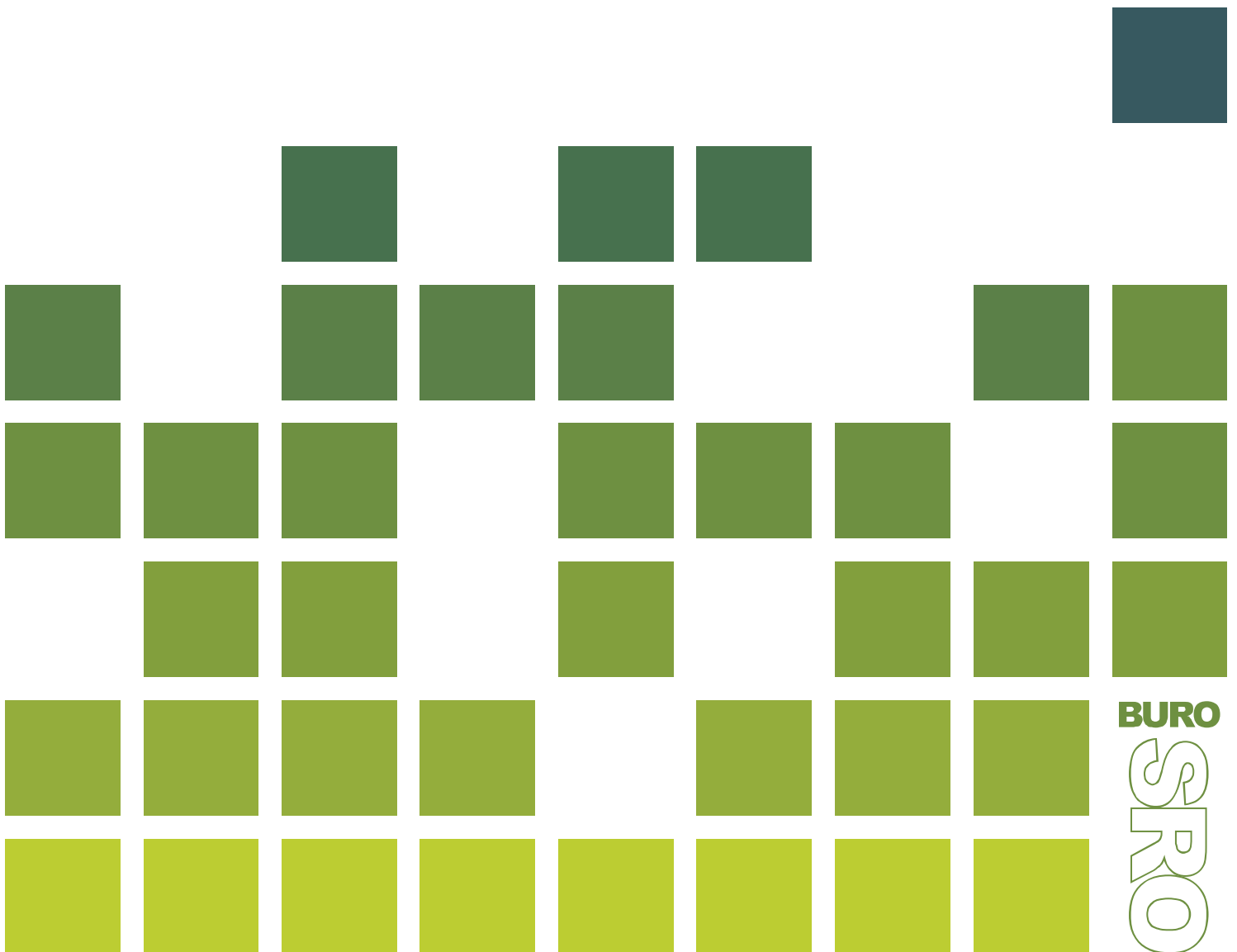


Bestemmingsplan

Wozoco Leijgraaf Belfeld

Gemeente Venlo

Regels



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Wozoco Leijgraaf Belfeld
Identificatienummer: NL.IMRO.0983.BP202208WOZOCOLEIJ-ON01
Status: Ontwerp
Datum: 9 december 2022
Projectnummer Buro SRO: 59.20.01

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Fintheim Vastgoed Belfeld B.V.
Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. F. Bel

Gegevens Buro SRO:

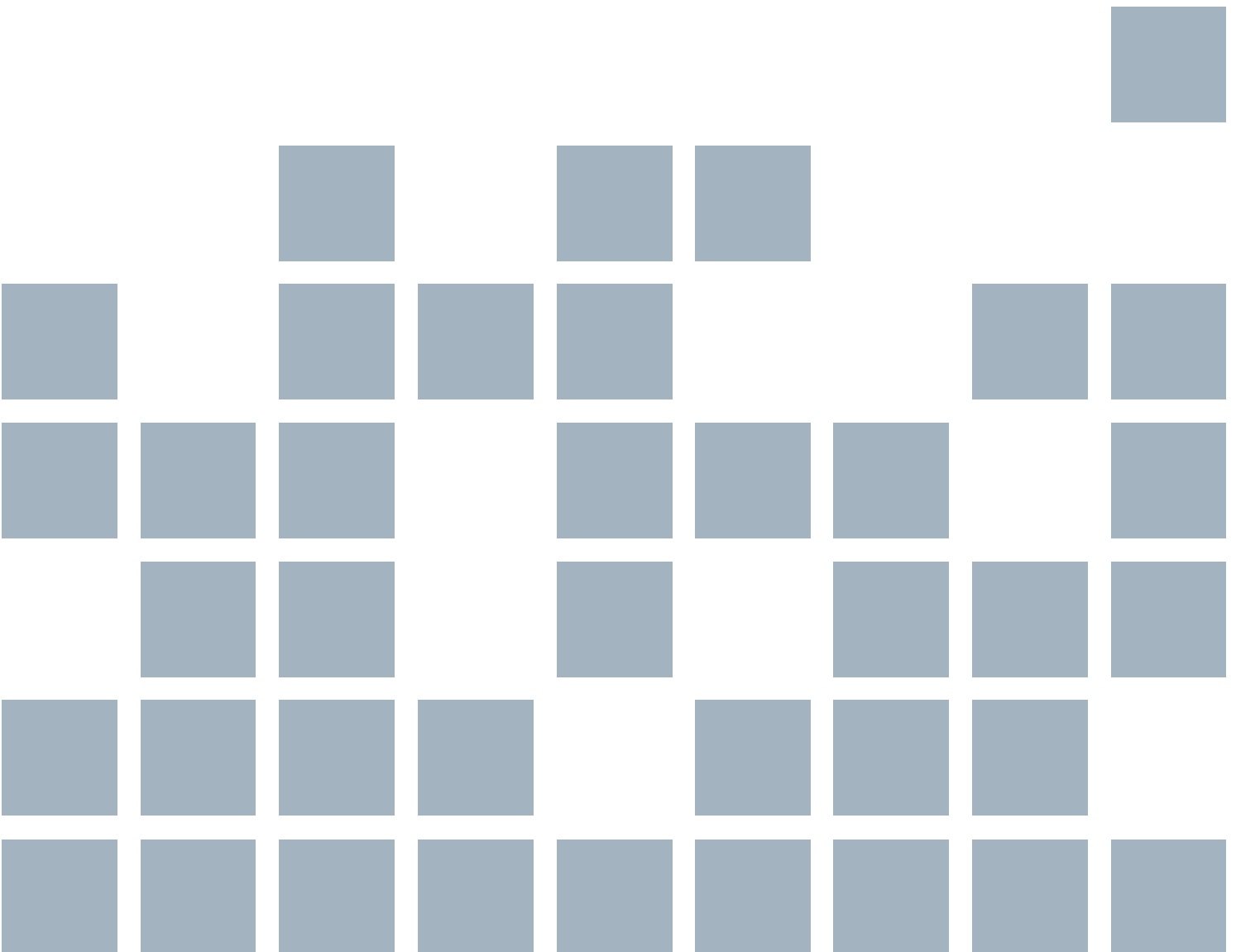
Projectleider Buro SRO: Dhr. T. Vette
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Groen	17
Artikel 4	Maatschappelijk	19
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	21
Artikel 6	Wonen	22
Artikel 7	Waarde - Archeologie middelhoog	27
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 8	Anti-dubbelregel	29
Artikel 9	Algemene bouwregels	29
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 12	Algemene procedureregels	30
Artikel 13	Overige regels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	32
Artikel 14	Overgangsrecht	32
Artikel 15	Slotregel	32
Bijlagen bij de regels		33
Bijlage 1	Bedrijvenlijst Woongebied	35

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Wozoco Leijgraaf Belfeld met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202208WOZOCOLEIJ-ON01 van de gemeente Venlo.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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.

1.6 aanbouw

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

1.7 aaneengesloten woning

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

1.8 aan huis gebonden beroep

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

1.9 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.10 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.

1.11 archeologisch onderzoek

Onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd conform de vigerende Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie (versie 3.1 of volgend).

1.12 archeologisch waardevol gebied

Gebied met zeer hoge archeologische waarden of verwachting.

1.13 bebouwing

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

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 bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.16 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.17 bedrijfsgebouw

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

1.18 begane grond

Een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.19 bestand

1.19.1 bebouwing

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

1.19.2 gebruik

Gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van inwerkingtreding van dit plan.

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 of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en - in de regels van dit plan - een onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

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 bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.28 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.

1.29 boven- en benedenwoning

Gestapelde wooneenheden welke niet behoren tot een appartementencomplex of flatgebouw.

1.30 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.

1.31 coffeeshop

Een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.32 cultuur en ontspanning

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, zoals een bioscoop, kinderboerderij, museum et cetera. Uitgezonderd zijn een casino en een speelautomatenhal.

1.33 daghorecabedrijf

Een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.34 dagrecreatie

Vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

1.35 dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.36 dakopbouw

Opbouw van de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak, uitgaande van een maximale dakhelling van 60°, met uitzondering van het gestelde bij “setbacks” in dit artikel.

1.37 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.

1.38 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.39 eerste bouwlaag

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

1.40 evenement

Een één of meerdaagse voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

1.41 gebouw

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

1.42 geluidzoneringsplichtige inrichting

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.43 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.

1.44 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).

1.45 geurgevoelig object

Een object dat voldoet aan alle navolgende criteria:

- a. het object betreft een gebouw;
- b. het object is bestemd voor menselijk wonen of verblijf;
- c. het object is blijkens aard en indeling geschikt voor menselijk wonen of verblijf;
- d. het object is permanent - of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik - voor menselijk wonen of verblijf in gebruik.

1.46 Gezondheidscentrum

Eén of meerdere gebouwen met geclusterde zorgvoorzieningen zoals tandartsen, huisartsen, apotheken et cetera.

1.47 gezondheidszorg

Het geheel van voorzieningen en maatregelen die gericht zijn op de verbetering van de gezondheid van de mensen.

1.48 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

Een agrarische bedrijfsvoering waarbij de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond.

1.49 grondgebonden woning

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

1.50 halfvrijstaande woning

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

1.51 hoofdgebouw

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

1.52 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.52.1 horeca, categorie 1

Een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

1.52.2 horeca, categorie 2

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd. Daaronder worden begrepen: cafetaria / snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, ijsalon / ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

1.52.3 horeca, categorie 3

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

1.52.4 horeca, categorie 4

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

1.52.5 horeca, categorie 5

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

1.53 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.

1.54 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.

1.55 kamerverhuurbedrijf

Een pand of een deel van een pand dat door meer dan 2 personen, anders dan door de rechthebbende,bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

1.56 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.

1.57 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

De in de Bedrijvenlijst Woongebied (als bijlage bij deze regels) opgenomen, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.58 logiesverblijf

Het in gebruik hebben of houden van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig recreatief verblijf of tijdelijk onderdak wordt verschaft aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.59 maatschappelijke voorzieningen

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 en/of defensie / militaire zaken.

1.60 nadere eis

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.61 omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.63 onderbouw

Een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m boven peil is gelegen.

1.64 ondergeschikte nevenactiviteit

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

1.65 ondergronds bouwwerk

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

1.66 overkapping

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

1.67 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.

1.68 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.

1.69 prostitutie

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

1.70 recreatief medegebruik

Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.71 risicovolle inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikelen 3 en 4 van het Registratiebesluit externe veiligheid.

1.72 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.

1.73 setback

Een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m boven peil is gelegen.

1.74 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 het bestemmingsplan.

1.75 straatprostitutie

Het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding.

1.76 tuin

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

1.77 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.78 verkeer

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

1.79 voorgevel

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

1.80 voorgevelrooilijn

De naar de weg gekeerde bouwgrens.

1.81 voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.82 vrijstaande bijgebouw

Een bijgebouw, dat in functionele en 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.

1.83 watergang

Een werk, al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

1.84 weg

Een voor het rij- 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.

1.85 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 ter visielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.86 wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.87 winkel

Een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

1.88 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.89 woning / wooneenheid

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

1.90 woningen

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.91 woongebouw

Een gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin twee of meerdere woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke ruimte(n).

1.92 woonwagen

Een woonwagen als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet (Stb. 1991, 439).

1.93 zolder/dakopbouw

Opbouw van de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak, uitgaande van een maximale dakhelling van 60°.

1.94 zijgevel

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 De afstand tot de bouwperceelgrens

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

2.1.2 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.3 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.4 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.5 De 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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.6 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.2 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 m bedraagt.

2.3 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplanting;
- d. parken;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud van cultuurhistorische waarden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur': tevens behoud en verbetering van de Ecologische Hoofdstructuur;

met daaraan ondergeschikt:

- h. verhardingen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. hondenuitlaatplaatsen;
- k. kunstwerken;

met de daarbij behorende:

- l. voorzieningen van algemeen nut;
- m. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, alsmede bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel in geval van een grotere bestaande bouwhoogte, de bestaande bouwhoogte;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m² per voorziening bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde sub a mag de hoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m bedragen.

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 van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter bevordering van de zelfredzaamheid van personen die in de nabijheid van risicobronnen verblijven
- g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- h. met betrekking tot 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval verstaan, het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. parkeren.

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

3.5.1 Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- b. aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen
- f. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- g. het vellen en rooien van houtgewas.

3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

3.5.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van de gronden ontstaan of kunnen ontstaan.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zorginstelling voor maximaal 27 woonzorgappartementen, zoals nader bepaald op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden, met 24-uurszorgverlening ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg';
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,40 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen en deze achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde sub c mag de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m bedragen.

4.3 **Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter bevordering van de zelfredzaamheid van personen die in de nabijheid van risicobronnen verblijven;

- g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- h. met betrekking tot 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsmogelijkheden

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
- b. de afstand tot de bouwperceelgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in lid 6.2.1 sub c minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

4.4.2 Criteria

De in lid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval verstaan, het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. een ambachtelijk, industrieel, handels en/of horecabedrijf;
- b. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- c. coffeeshops.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- d. straatmeubilair;
- e. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter bevordering van de zelfredzaamheid van personen die in de nabijheid van risicobronnen verblijven;
- g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- h. met betrekking tot 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval verstaan, het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, in de vorm van maximaal 4 grondgebonden woningen, zoals nader op de verbeelding bepaald ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden en waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', aaneengebouwde woningen;
- c. aan huis gebonden beroepen;
- d. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

6.2 **Bouwregels**

6.2.1 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' worden gebouwd.

6.2.2 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw';
- b. toegestaan zijn maximaal vier aaneengebouwde grondgebonden woningen;
- c. de hoofdgebouwen dienen in en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- e. de breedte van het hoofdgebouw mag bij:
 1. aaneengesloten bebouwing, met uitzondering van gestapelde bebouwing (complex), maximaal 10 m bedragen;
- f. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn dan 1 m gemeten vanaf het aansluitend terrein mag niet meer dan 65 bedragen, tenzij ter plaatse anders is aangeduid;
- g. bij vervangende nieuwbouw en het verbouwen van een bestaande woning blijft de bestaande legale bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning, grondgebonden) gehandhaafd en neemt het aantal woningen niet toe.

6.2.3 *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 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a dienen in hoeksituaties aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag, voor zover gelegen buiten het maximale bouwvlak van het hoofdgebouw zoals bepaald in lid 6.2.2 sub e, 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 6.2.2 sub f niet mag worden overschreden;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,30 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub 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.

6.2.4 *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. in hoeksituaties dienen erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, doch maximaal 2 m, alsmede overkappingen, gelegen aan de naar de weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
- c. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
 1. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 2. speeltoestellen, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 3. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;
- d. het onder lid 6.2.2 sub f 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.

6.3 **Nadere eisen**

6.3.1 *Bereik*

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.

6.3.2 Doel

De toepassing van nadere eisen als bedoeld onder lid 6.3.1 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.3 voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m², mits:

- a. het gebouwen betreft behorende bij een voormalig agrarisch bedrijf;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande bijgebouwen meer bedraagt dan 100 m²;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m², vermeerderd met 50% van de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande oppervlakte boven de 100 m², met een maximum van 150 m².

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Algemeen

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval verstaan, het gebruik van:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie;
- c. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- d. opstallen voor bed and breakfast;

en tevens:

- e. gronden voor de voorgevel bij aaneengesloten woonbebouwing om te parkeren.

6.5.2 Beroepen aan huis regeling en kleinschalige bedrijvigheid

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt niet gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor het in combinatie met het wonen uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mits de bedrijfsactiviteit is opgenomen in de bijlage bij deze regels "Bedrijvenlijst Woongebied", en:

- a. de woonfunctie overwegend behouden blijft;
- b. de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de aan-, uit- en/of bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- c. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- d. door beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
- f. geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

- g. geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
- h. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- i. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied wordt / worden uitgeoefend.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bed and Breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1, juncto lid 6.5.1 sub d ten behoeve van een bed and breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- e. het gebruik de woonfunctie ondersteund, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaat;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de Bed and Breakfast-voorziening in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een Bed and Breakfast in gebruik is, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

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

6.7.1 Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- b. aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
- f. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- g. het vellen en rooien van houtgewas.

6.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 6.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

6.7.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.7.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van de gronden ontstaan of kunnen ontstaan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie middelhoog

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Archeologisch rapport

Op of in deze gronden dient voor bouwwerken:

- a. in geval van nieuwbouw groter dan 500 m²;
- b. in geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 500 m²;

bij de aanvraag om een 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.

7.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit de vorige leden 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 meerdere voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken, 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2 indien de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

7.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in deze gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning 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 aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m 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.

7.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 500 m²; met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' altijd een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 nodig is voor de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, ongeacht de grootte van de oppervlakte;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan; of
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 7.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene regel over bestaande afstanden en andere maten

9.1.1 *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.

9.1.2 *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.

9.1.3 *(Her)oprichting van gebouwen*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 9.1.1 en lid 9.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 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 tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

11.2 Wijzigingsbevoegdheid archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen door aan één of meer bestemmingen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen, indien ter plaatse sprake is van archeologisch waardevol gebied, en/of archeologisch onderzoeksgebied, en indien uit een rapport van een ter zake deskundige blijkt dat de betreffende waarde in voldoende mate aanwezig is.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt in het besluit gemotiveerd ingegaan op de ingediende zienswijzen;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Algemene regels van toepassing verklaard

De volgende bestemmingsplannen zijn overeenkomstig van toepassing op de gronden van het bestemmingsplan 'Wozoco Leijgraaf Belfeld':

1. Parapluplan plattelandswoningen Venlo, vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 21 december 2016;
2. Paraplubestemmingsplan kamerbewoning, vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 25 november 2020.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 14.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 14.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 14.2 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 15 Slotregel

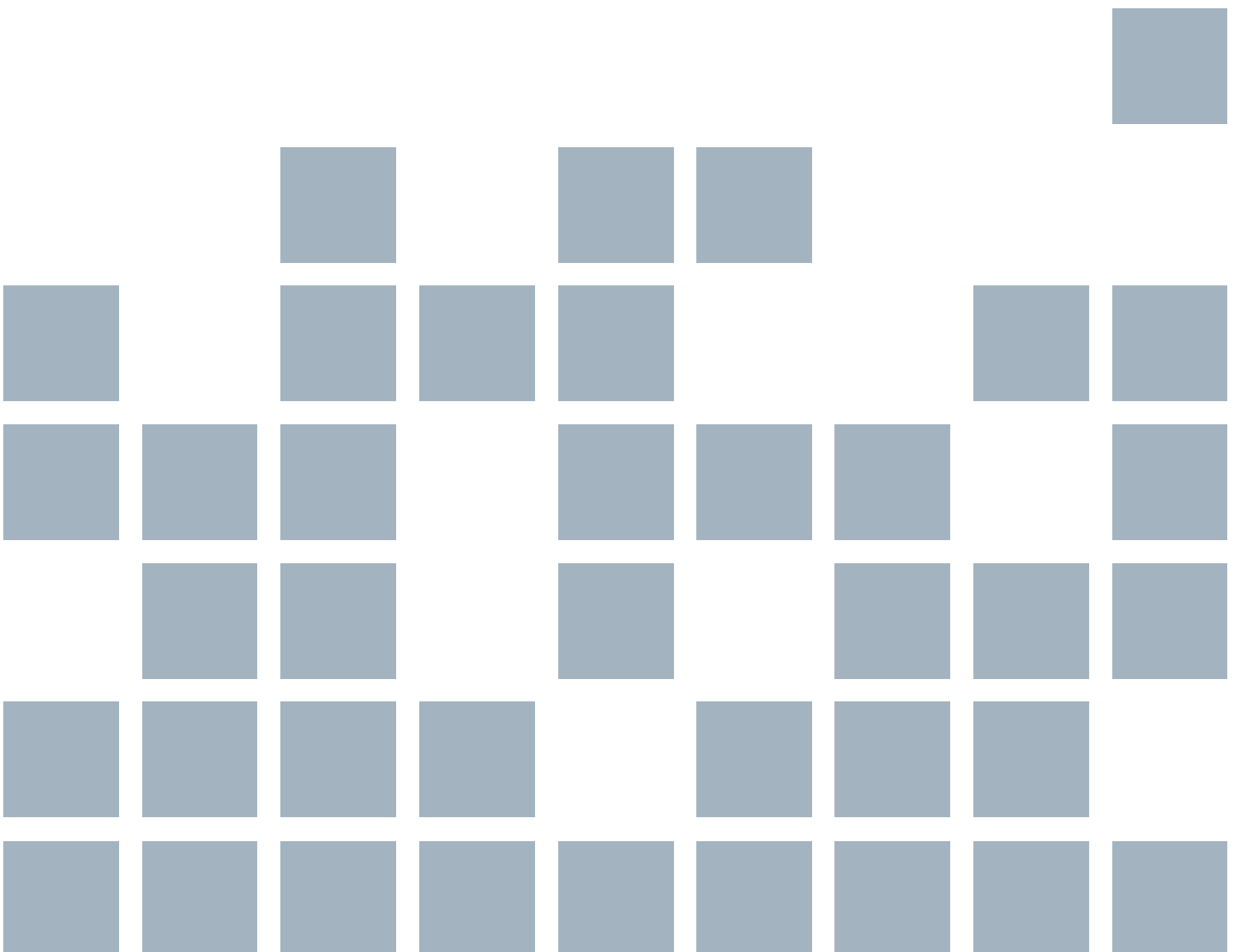
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Wozoco Leijgraaf Belfeld'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst Woongebied

Verbeelding





buro-sro.nl