



# **Bestemmingsplan**

- Regels -

Maasstraat 115a te Arcen

Gemeente Venlo





# Bestemmingsplan

Maasstraat 115a te Arcen

Gemeente Venlo

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.0983.BP202305MAASST115A-ON01
Projectnummer:	
Status:	ontwerp
Datum:	26 september 2023



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden	13
Artikel 4	Wonen	16
Artikel 5	Waarde - Archeologie	19
Artikel 6	Waterstaat - Waterbergend rivierbed	21
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 8	Algemene bouwregels	24
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 11	Algemene procedureregels	27
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>29</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	29
Artikel 13	Slotregel	30



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 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.

### 1.2 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.3 Bedrijf aan huis

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

### 1.4 Beroep aan huis

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

### 1.5 Abiotische waarde

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

### 1.6 Afhankelijke woonruimte

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

### 1.7 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden en/of fokken van dieren.

### 1.8 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.

### 1.9 Bebouwing

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

### 1.10 Bebouwingsoppervlak

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

### 1.11 Bed en breakfast

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

### 1.12 Bedrijfsgebouw

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

### 1.13 Bestaand

Ten aanzien van de bebouwing:

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

Ten aanzien van het gebruik:

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

### 1.14 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

### 1.15 Beroepsmatige activiteiten

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

### 1.16 Bestemmingsplan

De geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.BP202305MAASST115A-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.



#### 1.17 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.18 Bouwen

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

#### 1.19 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

#### 1.20 Bouwperceel

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

#### 1.21 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

#### 1.22 Bouwvlak

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

#### 1.23 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.

#### 1.24 Bijbehorend bouwwerk

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

#### 1.25 Contour, winterbed van de Maas

Omtreklijn die een gebied begrenst waarbinnen een beschermingsniveau geldt, dat overeenkomt met de waterhoogte bij een langs de rivier geplaatste kilometerraai en optredend bij een overstroming met een herhalingstijd van 1:50 of 1:250 (d.w.z. een kans op overschrijding van eens per 50 of 250 jaar).

#### 1.26 Cultuurhistorische waarden

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

#### 1.27 Dakkapel

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

#### 1.28 Extensieve recreatie

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

#### 1.29 Gebouw

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

#### 1.30 Gevellijn

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

#### 1.31 Hoofdgebouw

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

#### 1.32 Kwaliteitsmenu

Staat onder andere voor 'Bouwkavel op Maat Plus' en is een regeling op het gebied van de ruimtelijke ordening van de provincie Limburg. De regeling is gericht op het mogelijk maken van (agrarische) Bedrijfsontwikkelingen en tegelijkertijd winst behalen in omgevingskwaliteit.

#### 1.33 Landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens).

#### 1.34 Mantelzorg

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

#### 1.35 Natuurwaarde

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

#### 1.36 Normaal onderhoud en beheer

Werken/werkzaamheden die periodiek dienen te worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een

gebied aanwezige functies en waarden.

#### 1..37 Ondergeschikt

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

#### 1.38 Onderkomens

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

#### 1.39 Peil

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

#### 1.40 Permanente bewoning

Indien één of meerdere personen een woning al dan niet tijdelijk gebruiken als (hoofd)verblijf in de zin van artikel 1:10 BW - zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan - dan wel anderszins gebruiken voor niet-recreatieve doeleinden.

#### 1.41 Schuilgelegenheid

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

#### 1.42 Stroomvoerend winterbed

De gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivier de Maas onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen en die worden begrensd door het zomerbed en de op de verbeelding aangegeven begrenzing die gebaseerd is op het gebied dat stroomvoerend is.

#### 1.43 Verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Maasstraat 115a te Arcen' bestaande uit de verbeelding en legenda.

#### 1.44 Waterhuishoudkundig

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



#### 1.45 Weg

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

#### 1.46 Woning

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 Afstand tot de bouwperceelsgrens**

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 een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de 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 boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.5 Horizontale diepte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

### **2.6 Inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.7 Ondergeschikte bouwdelen**

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

### **2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

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

### **2.9 Oppervlakte van een bouwwerk**

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarisch gebruik;
- b. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. tuinen;
- d. instandhouding van het oppervlaktewater;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

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

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

#### 3.3 Nadere eisen

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

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

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. kamperen;
- d. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- e. paardenbakken;
- f. indrijven, afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren en diepploegen ter plaatse van de aangeduide waarde 'Steilrand';
- g. het aanleggen van containervelden op verharde ondergrond;
- h. het aanleggen van containervelden via omkeerbare voorzieningen behoudens tot een maximum van 4 ha aansluitend aan het bouwvlak.

### **3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden**

#### *3.5.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval het aanleggen van containervelden via omkeerbare voorzieningen tot maximaal 4 hectare aansluitend aan het bouwvlak voor een agrarisch bedrijf en/of de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

#### a Bufferzone verdroging

- 1. bodem: afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren;
- 2. waterhuishouding: draineren, onderbemalen, dempen sloten, dempen poelen;
- 3. infrastructuur: verharderen oppervlakte;

#### b Middelhoge en hoge archeologische verwachting

terrein met een middelhoge archeologische waarde, terrein met een hoge archeologische waarde, terrein met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde

- 1. bodem: afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, indrijven, rooien;
- 2. waterhuishouding: draineren, onderbemalen, graven sloten;
- 3. infrastructuur: aanleg leidingen.

#### c Steilrand

- 1. waterhuishouding: draineren, onderbemalen, graven sloten;
- 2. beplantingen: rooien bomen, planten bomen.

#### d Struwelen

- 1. beplantingen: rooien houtgewas, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland naar boomteelt;



2. teeltondersteunende voorzieningen.

### *3.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van 3.5.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### *3.5.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

Werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.5.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bosbouwkundige en/of landbouwkundige waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. tuinen, landschappelijke inpassingen en andere groenvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

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

#### 4.2.1 Algemeen

- a. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak.
- c. Het aantal aanwezige woningen mag niet toenemen.

#### 4.2.2 Woning

- a. De inhoud van de woning mag maximaal 900 m<sup>3</sup> bedragen, met uitzondering van bestaande langgevelboerderijen waarbij de bestaande inhoud maximaal is toegestaan.
- b. Bestaande woningen die op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt een inhoud hebben van meer dan 900 m<sup>3</sup> mogen door de eigenaar/gebruiker (peildatum: inwerkingtreding van dit bestemmingsplan) worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.
- c. De afstand tot de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.
- d. Per bouwvlak is één woning toegestaan.
- e. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 9 meter.
- f. Woningen dienen met een kap te worden afgedicht.
- g. De bestaande legale situering van de woning ten opzichte van de weg is toegestaan.

#### 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. De bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand tot de perceelsgrenzen van tenminste 5 meter.
- b. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen dan wel de bestaande oppervlakte bijbehorende bouwwerken.
- c. De goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter

respectievelijk 6 meter bedragen.

d. De maximale afstand tussen het hoofdgebouw en het bijbehorend bouwwerk mag maximaal 20 meter bedragen.

#### *4.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

a. Op de gronden gelegen achter de gevellijn mag de hoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

b. Op de gronden gelegen voor de gevellijn mag niet worden gebouwd.

### **4.3 Nadere eisen**

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;

b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;

c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

d. ter waarborging van de sociale veiligheid;

e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;

f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **4.4 Afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

#### *4.4.1 Situering woning op andere locatie*

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

a. Er sprake is van een akoestische en/of stedenbouwkundige verbetering.

b. Herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel.

c. Herbouw buiten de bestaande fundering is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

d. Het landelijke karakter van het gebied wordt niet onevenredig aangetast.

e. De nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving.

#### *4.4.2 Afstand tot de perceelsgrens*

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

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

#### 4.4.3 Sloop (bedrijfs)gebouwen

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

- a. Na sloop van oude (bedrijfs)gebouwen maximaal 20% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd.
- b. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 150 m<sup>2</sup> na sloop.

#### 4.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Voorwaarden bouwvergunning*

a. Ter plaatse van de voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden dient voor bouwwerken:

1. In geval van nieuwbouw groter dan 500 m<sup>2</sup>;
2. In geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 500 m<sup>2</sup>, bij de aanvraag om bouwvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien uit het onder a bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
3. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
4. De verplichting tot het doen van opgravingen;
5. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid a, indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### **5.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.3.1 Verbod*

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

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

#### *5.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod*

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

- a. werken en/of werkzaamheden die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### *5.3.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

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

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 4.1. genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

### **5.4 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## **Artikel 6 Waterstaat - Waterbergend rivierbed**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaat - Waterbergend rivierbed van de Maas aangewezen gronden, hebben naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen, primair een waterbergende functie.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Gebouwen*

Op of in de voor 'Waterstaat - Waterbergend Rivierbed (dubbelbestemming)' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op of in de voor 'Waterstaat - Waterbergend Rivierbed (dubbelbestemming)' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van deze bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd wordt;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk, dat:
  1. de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
  2. de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
- d. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- e. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij Rijkswaterstaat. .

### **6.4 Wijzigingsbevoegdheid**

In afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen kan op de voor 'Waterstaat - Waterbergend Rivierbed (dubbelbestemming)' aangewezen gronden uitsluitend gebruik worden gemaakt van de in de afzonderlijke artikelen opgenomen wijzigingsbevoegdheden, met dien verstande dat:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd wordt;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk, dat:
  1. de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering

mogelijk is;

- 2.de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
- d. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- e. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij Rijkswaterstaat.



## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### **Artikel 7      Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 8      Algemene bouwregels**

### **8.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

#### 8.1.1

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

#### 8.1.2

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

#### 8.1.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.1.1. en 8.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

### **9.1 Algemene afwijkingsbepalingen**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige breuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, afwijken van de bestemmingsbepalingen voor:

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

## **Artikel 10 Algemene wijzigingsregels**

### **10.1 Algemene wijziging**

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

- a. Overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.
- b. Overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- c. De overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. Het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.
- e. De gronden met de nadere aanduiding zone 'Ecologische Hoofdstructuur' en 'Robuuste landbouw en natuur' op de verbeelding te wijzigen in de bestemming Natuur of Bos is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
  2. natuurontwikkeling zal plaatsvinden.

## **Artikel 11 Algemene procedureregels**

### **11.1 Toepassen algemene wijzigingsbevoegdheid**

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

### **11.2 Toepassen afwijkingsbevoegdheid**

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

### **11.3 Toepassen nadere eisen regeling**

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

### **11.4 Procedure omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

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



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 12.3 Hardheidsclausule

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




### **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan 'Maasstraat 115a te Arcen'.








**Onze missie:**

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!




**Omgeving**

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



**Milieu**

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



**Vastgoed**

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



**TE KOOP**

(045) 575 32 55

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

aelmans



**Agro**

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



**Bouw**

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

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

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)