

Weidsvelden, Velden

Inhoudsopgave

| | | |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| Regels | | 3 |
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 4 |
| Artikel 1 | Begrippen | 4 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 9 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 10 |
| Artikel 3 | Groen | 10 |
| Artikel 4 | Verkeer | 11 |
| Artikel 5 | Wonen | 12 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 16 |
| Artikel 6 | Anti-dubbeltelregel | 16 |
| Artikel 7 | Algemene bouwregels | 17 |
| Artikel 8 | Algemene gebruiksregels | 18 |
| Artikel 9 | Algemene aanduidingsregels | 19 |
| Artikel 10 | Algemene afwijkingsregels | 20 |
| Artikel 11 | Algemene wijzigingsregels | 23 |
| Artikel 12 | Overige regels | 24 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 25 |
| Artikel 13 | Overgangsrecht | 25 |
| Artikel 14 | Slotregel | 26 |

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Weidsvelden, Velden' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202104VILGERT-VA01 van de gemeente Venlo.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 Aan-huis-verbonden-beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruiker van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft in of bij de woning die met de woonfunctie in overeenstemming is waarbij beperkte detailhandel via internet mede is toegestaan.

1.6 Abiotische waarde

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

1.7 Achtertuin

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

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

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

1.10 Bestaand

- **Bebouwing:**
de bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;
- **Gebruik:**
gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

1.11 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak

1.14 Bouwen

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

1.15 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.16 Bouwperceel

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

1.17 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.18 Bouwvlak

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

1.19 Bouwwerk

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

1.20 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.

1.21 Dakkapel

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

1.22 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.

1.23 Gebouw

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

1.24 Hoekwoning

Een hoekwoning is een eengezinswoning die grenst aan een aanliggende woning. De hoekwoning ligt op het begin of einde van de reeks woningen en heeft (extra) bij de woning behorende grond aan de zijkant van de woning.

1.25 Hoofdgebouw

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

1.26 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.

1.27 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.

1.28 Kamerverhuur(bedrijf)

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

1.29 Levensloopbestendig

Woningtype voor woningen die zo zijn gebouwd dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, zoals bij ouderdom, ziekte of een handicap. Alle primaire voorzieningen van de woning (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die eventueel een wandelstok of kruk(ken) gebruiken.

1.30 Nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.31 Overig bouwwerk

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

1.32 Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.33 Patiowoning

Een nultreden-/levenslooptbestendige woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin gevormd door de gevels van belendende dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

1.34 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;
- c. Indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.35 Prostitutie

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

1.36 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.

1.37 Starterswoning

een koopwoning die voor starters op de woningmarkt bereikbaar is starters op de koopwoningmarkt zijn mensen die nog niet eerder een koopwoning hebben gehad.

1.38 Voorgevelrooilijn

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

1.39 Voortuin

erf dat geen onderdeel is van de achtertuin.

1.40 Voorzieningen van algemeen nut

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

1.41 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.42 Waterhuishoudkundig

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

1.43 Weg

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

1.44 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.45 Woning / wooneenheid

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 De afstand tot de bouwperceelgrens:

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

2.6 De horizontale diepte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

2.7 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.8 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.

2.9 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. (voet)paden;
- i. verhardingen;
- j. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de hoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geluidswerende voorzieningen' is een geluidsscherm toegestaan met een maximum bouwhoogte van 2,5 meter.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels;

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- b. de oppervlakte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 15 m² bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen, masten, portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 12 m bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning;
- b. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen in hoofdgebouw en bijgebouw(en) in maximaal categorie 1 van Bijlage 1 Bedrijvenlijst woongebied, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 40% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m² en de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. tuinen en erven;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen het plangebied mogen maximaal 39 woningen worden gebouwd;
- b. er zijn vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen, starterswoningen en patiowoningen toegestaan;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn 1 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen, niet meer dan 40%;
 2. bij twee-aaneen gebouwde woningen, niet meer dan 60%;
 3. bij aaneengebouwde woningen en patiowoningen, niet meer dan 75%;
- d. de maximale verhardingspercentage in de tuinen
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen 2' in de voortuin maximaal 50% en in de achtertuin maximaal 40%;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen 3' in de voortuin maximaal 30% en in de achtertuin maximaal 20%;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen 4' in de voortuin maximaal 40% en in de achtertuin maximaal 30%.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de hoofdgebouwen dienen in of evenwijdig aan de voorste bouwvlakgrens, tot maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn, te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel minimaal 2 meter verschilt met de naastgelegen woning;
- c. de voorgevelrooilijn van het bouwvlak mag uitsluitend worden overschreden bij het bouwen van erkers, balkons en luifels, met dien verstande dat de diepte, gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw, niet meer mag bedragen dan 1,5 meter en de afstand tot de bestemming 'Verkeer'

- niet minder mag bedragen dan 2 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoningen' zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - starterswoningen' zijn uitsluitend starterswoningen toegestaan;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaande woningen' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - twee-onder-een-kap woningen' zijn uitsluitend twee-onder-een-kap woningen toegestaan;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijwoningen' zijn uitsluitend rijwoningen toegestaan;
 - i. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen, minimaal 3 meter aan beide zijden;
 2. bij twee-aaneen gebouwde woningen, minimaal 3 meter aan één zijde;
 3. bij aaneengebouwde woningen, bij de eindwoningen aan één zijde minimaal 2 meter;
 4. bij patiowoningen en starterswoningen, aan beide zijden minimaal 0 meter, met uitzondering van de hoekwoningen waar een minimale afstand van 1 meter geldt;
 - j. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat starterswoningen een maximale goothoogte van 3,5 meter geldt;
 - k. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter, met dien verstande dat starterswoningen een maximale bouwhoogte van 7,0 meter geldt;
 - l. in uitzondering op lid 5.2.2. sub j en k geldt voor hoekwoningen een maximum goothoogte van 4,5 meter en een maximum bouwhoogte van 9,0 meter;
 - m. de goot- en bouwhoogte voor patiowoningen zonder opbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter. Voor patiowoningen met opbouw bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 7,0 meter.

5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - dienen te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. aanbouwen (zoals erkers) tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
 - de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt; en
 - de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
 2. indien de erker voor de voorgevel wordt gebouwd geldt dat:
 - de ligging voor de voorgevel maximaal 1,5 m bedraagt; en
 - de ligging uit de voorste perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt; en
 - de breedte niet groter is dan 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw; en
 - de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.
 3. overkappingen (zoals carports) tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.
- b. in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3 onder a, moeten de afstand van aan- en uitbouwen aan de zijdelingse gevel van hoekwoningen minimaal 3 meter bedragen;
- c. de afstand van de aan- en bijgebouwen bij vrijstaande woningen tot de achterste perceelsgrens, mag niet minder bedragen dan 2 meter;
- d. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 75m², met dien verstande dat het in lid 5.2.1 onder c genoemde bebouwingspercentage niet mag worden overschreden.
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 meter;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- g. in afwijking van het bepaalde onder sub a t/m f gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen 1' de volgende regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

1. de maximale goothoogte bedraagt 3,2 meter;
2. de minimale afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt 3 meter;
3. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 4 meter;
4. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer dan 40% bedraagt, met dien verstande dat voor zover in de bestaande situatie het bebouwingspercentage meer bedraagt dan hiervoor is aangegeven deze bebouwingspercentage als maximale bebouwingspercentage geldt;
5. de dakhelling bedraagt minimaal 45^o en maximaal 70^o of de bebouwing wordt plat afgedekt, met dien verstande dat voor zover in de bestaande situatie de dakhelling afwijkt van de voorgeschreven maatvoering deze afwijkende dakhelling als maatgeveld geldt.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. overkappingen worden op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten (maximaal 5 meter), speeltoestellen (maximaal 3,5 meter) en erf- en terreinafscheidingen (maximaal 2 meter);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geluidswerende voorzieningen' is een geluidsscherm toegestaan met een maximum bouwhoogte van 2,5 meter.

5.3 **Nadere eisen**

5.3.1 *Algemeen*

Het bevoegd gezag kan 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.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Strijdig gebruik*

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 voorgevelrooilijn;
- d. wonen in een bijgebouw;
- e. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting erfafscheidingen

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de woningen conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan indien aangrenzend aan het openbaar gebied een groene erfafscheiding wordt opgericht en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden met het daarbij benodigde onderhoud. Indien de erfafscheiding aan vervanging toe is, dient deze te worden vervangen door een erfafscheiding met hetzelfde materiaal en dezelfde hoogte, met dien verstande dat hiervan in overleg met het bevoegd gezag kan worden afgeweken.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting lichthinder

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is het gebruik van de gronden, zoals bedoeld in artikel 5.1 alleen toegestaan indien de maatregelen worden genomen en in stand worden gehouden conform het vervangingsplan uit paragraaf 3.2 van het Lichthinderonderzoek Weidsvelden te Velden zoals toegevoegd als bijlage 7 bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan.

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

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Wonen' zonder omgevingsvergunning voor uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, meer verharding aan te brengen in de voortuin dan op grond van 5.2.1 onder d is toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Voorwaardelijke verplichting geluidswerende voorzieningen

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is het gebruik van de gronden alleen toegestaan indien binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geluidswerende voorzieningen' een geluidswerende voorziening wordt gerealiseerd met een hoogte van 2,5 m en in stand worden gehouden zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 milieuzone - grondwaterbescherming venloschol

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbescherming venloschol' is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag putten te boren dieper dan 5 meter boven NAP.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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 bestemmingsregels 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 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

10.2 Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf

10.2.1 Kamerverhuur

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

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

Aan het lid 1 dan wel aan het in het bestemmingsplan / de beheersverordening opgenomen toetsingskader wordt voldaan wanneer:

- a. kamerverhuur plaatsvindt in een gebouw inclusief bestaande aan- en uitbouwen zonder dat daarbij onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het pand;
- b. de kamerverhuur voldoet aan het in de aanhef van deze beleidsregel genoemde gemeentelijke beleid en ten tijde van de aanvraag voorziet in een actuele behoefte en past binnen de op dat moment geldende programmatische kaders;
- c. per persoon minimaal 25m² aan gebruiksoppervlakte beschikbaar is;
- d. de kamers (voor kamerverhuur) ieder afzonderlijk minimaal een gebruiksoppervlakte hebben van 9 m²;
- e. per kamer een goed bereikbare en bruikbare voorziening voor het stallen van fietsen en het opslaan van huishoudelijk afval aanwezig is met een minimale gebruiksoppervlakte van 1,5m²;
- f. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform gemeentelijk parkeerbeleid;
- g. de aanvraag om een omgevingsvergunning een beheersplan bevat met daarin de volgende aspecten:
 - 1. veiligheidsinstructies voor bewoners (aanwezige voorzieningen bij calamiteiten, beschikbaarheid belangrijke telefoonnummers) zodat de veiligheidsmaatregelen goed functioneren;
 - 2. een vlucht-/ ontruimingsplan;
 - 3. de wijze van afvalinzameling;
 - 4. een plattegrond van de indeling van het pand, met kamernummers en waarop is aangegeven welke voorzieningen en kamers gemeenschappelijk worden gebruikt en welke niet;
 - 5. huis- en leefregels voor de bewoners: (het rook-, drink- en drugsbeleid; beleid omtrent orde en netheid rond de woning (hoe om te gaan met afval, parkeren voertuigen, het onderhoud van de woning en eventuele tuinen, waarborgen voor nachtrust, etc.))
 - 6. de wijze waarop toezicht wordt gehouden op naleving van de huis- en leefregels voor bewoners;
 - 7. het aanspreekpunt voor het plegen van onderhoud aan het pand en het bijbehorende erf;
 - 8. de contactgegevens van de verhuurder/ het aanspreekpunt voor zowel huurders als omwonenden dient bij de voordeur van de woning (buitenzijde) zichtbaar te zijn. (De verhuurder/ het aanspreekpunt dient te allen tijde een actueel register te kunnen overleggen met daarin per kamer vermeld de personen die nachtverblijf houden in het betreffende pand).
- h. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage van een akoestisch onderzoek omvat dat is uitgevoerd door een erkend bureau volgens de NEN 5077. Dit onderzoek dient blijk te geven van:
 - 1. luchtgeluidisolatie tot 52 dB en contactgeluidisolatie tot 59 dB tussen het betreffende pand en de naastgelegen aanpandige woning(-en);
 - 2. bij een gebouw dat nog geen woonfunctie heeft: dat de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw voldoende karakteristieke gevelwering heeft – c.q. als gevolg van maatregelen als onderdeel van de aanvraag krijgt – om voor wat betreft wegverkeerslawaai een binnenniveau van maximaal 38 dB te kunnen garanderen.
- i. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage bevat van hoe de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialoog en wat hier de resultaten van zijn;
- j. uit de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 7 volgt dat geen sprake is van een ontoelaatbare (toename van de) druk op de leefbaarheid;
- k. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

10.2.2 Woningsplitsing en woningomzetting

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor woningsplitsing of woningomzetting slechts voor zover wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van navolgende voorwaarden:

- a. de woningsplitsing voldoet aan het in de aanhef van deze beleidsregel genoemde gemeentelijke beleid en ten tijde van de aanvraag voorziet in een actuele behoefte en past binnen de op dat moment geldende programmatische kaders;
- b. de te splitsen woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 110 m²;
- c. de nieuwe woningen hebben na de splitsing ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van minimaal 35 m²;

- d. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform gemeentelijk parkeerbeleid;
- e. de aanvraag om een omgevingsvergunning omvat een beheersplan met daarin de volgende aspecten:
 - 1. veiligheidsinstructies voor bewoners (aanwezige voorzieningen bij calamiteiten, beschikbaarheid belangrijke telefoonnummers) zodat de veiligheidsmaatregelen goed functioneren;
 - 2. een vlucht-/ ontruimingsplan;
 - 3. de wijze van afvalinzameling;
 - 4. huis- en leefregels voor de bewoners: (het rook-, drink- en drugsbeleid; beleid omtrent orde en netheid rond de woning (hoe om te gaan met afval, parkeren voertuigen, het onderhoud van de woning en eventuele tuinen, waarborgen voor nachtrust, etc.));
 - 5. de wijze waarop toezicht wordt gehouden op naleving van de huis- en leefregels voor bewoners;
 - 6. het aanspreekpunt voor het plegen van onderhoud aan het pand en het bijbehorende erf;
 - 7. de contactgegevens van de verhuurder/ het aanspreekpunt voor zowel huurders als omwonenden dient bij de voordeur van de woning zichtbaar te zijn (de verhuurder/ het aanspreekpunt dient te allen tijde een actueel register te kunnen overleggen met daarin vermeld de personen die nachtverblijf houden in het betreffende pand).
- f. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage van een akoestisch onderzoek omvat dat is uitgevoerd door een erkend bureau volgens de NEN 5077. Dit onderzoek dient blijk te geven van:
 - 1. luchtgeluidisolatie tot 52 dB en contactgeluidisolatie tot 59 dB tussen het betreffende pand en de naastgelegen aanpandige woning(-en);
 - 2. bij een gebouw dat nog geen woonfunctie heeft: dat de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw voldoende karakteristieke gevelwering heeft – c.q. als gevolg van maatregelen als onderdeel van de aanvraag krijgt – om voor wat betreft wegverkeerslawaai een binnenniveau van maximaal 38 dB te kunnen garanderen.
- g. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage bevat van hoe de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialoog en wat hier de resultaten van zijn;
- h. uit de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 7 volgt dat geen sprake is van een ontoelaatbare (toename van de) druk op de leefbaarheid;
- i. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening;
- j. de nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, waarbij:
 - 1. per woning een bruikbare oppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn;
 - 2. inpandige stalling voor fietsen niet plaatsvindt in een verblijfsruimte of verkeersruimte als bedoeld in het Bouwbesluit 2012;
- k. de nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 1,5 m² per woning, waarbij in beginsel:
 - 1. een inpandige locatie voor de opslag van afval niet plaatsvindt in een verblijfsruimte of verkeersruimte als bedoeld in het Bouwbesluit 2012;
- l. er ook voor het overige geen strijdigheden zijn met een goede ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld vanuit stedenbouwkundig, planologisch of milieuhygiënisch oogpunt of vanuit het belang van behoud van erfgoedwaarden.

Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de onder 10.2.1 a tot en met k en onder 10.2.2 a tot en met l beschreven voorwaarden wordt getoetst aan de beleidsregel 'Beleidsregel kamerverhuur woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' als vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo op 22 februari 2020, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregel wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

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 en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. In het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan de maximumparkeernorm van de CROW publicatie 381, zoals opgenomen in de ASVV. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte.
- b. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a dienen in stand te worden gehouden.
- c. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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:
 - 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 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 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 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 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Weidsvelden, Velden.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst woongebied

Bedrijvenlijst Woongebied

| NR | OMSCHRIJVING | CAT |
|----|--|-----|
| 1 | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d. | 1 |
| 2 | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d., excl. internetcafé's e.d. | 1 |
| 3 | Consultatiebureaus | 1 |
| 4 | Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren) | 1 |
| 5 | Handelsbemiddeling (kantoren) | 1 |
| 6 | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten | 1 |
| 7 | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | 1 |
| 8 | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren) | 1 |
| 9 | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren | 1 |
| 10 | (Para)medische praktijken, klinieken en dagverblijven | 1 |
| 11 | Persoonlijke dienstverlening | 1 |
| 12 | Reisorganisaties | 1 |
| 13 | Reproductiebedrijven opgenomen media | 1 |
| 14 | Telecommunicatiebedrijven, excl. belhuizen e.d. | 1 |
| 15 | Uitgeverijen (kantoren) | 1 |
| 16 | Veilingen voor huisraad, kunst e.d. | 1 |
| 17 | Verhuur van en handel in onroerend goed | 1 |
| 18 | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren) | 1 |