

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Bedrijf	13
Artikel 4	Wonen	16
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>19</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	20
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 10	Algemene procedureregels	24
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>25</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	25
Artikel 12	Slotregel	26

# Regels

# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Venrayseweg 121 Venlo' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202105VENRWEG121-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 Bedrijf aan huis

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

### 1.6 Beroep aan huis

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

### 1.7 Bebouwing

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

### **1.8 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.

### **1.9 Bedrijfsgebouw**

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

### **1.10 Bedrijfswoning**

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

### **1.11 Bestaand**

*Ten aanzien van de bebouwing:*

De als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de terisielegging 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.

### **1.12 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.13 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.

### **1.14 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.15 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.

### **1.16 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.17 Bouwperceel**

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

### **1.18 Bouwperceelsgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.19 Bouwvlak**

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

### **1.20 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.

### **1.21 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.

### **1.22 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.

### **1.23 Escortbedrijf**

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen).

### **1.24 Gebouw**

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

### **1.25 Gevellijn**

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

### **1.26 Hoofdgebouw**

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

### **1.27 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.

### **1.28 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.

### **1.29 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.

### **1.30 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).

### **1.31 Langgevelboerderij**

Een langgevelboerderij is de meest gebruikte naam van een boerderijtype dat algemeen voorkomt in het oosten van de provincie Noord-Brabant en het noorden van de provincie Limburg.

De langgevelboerderij is in de loop van de achttiende en negentiende eeuw ontstaan uit een boerderij van het type hallehuis.

Alle toegangen van de boerderij zitten in één van de lange gevels.

### **1.32 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. Het logiesverblijf mag hierbij verblijf bieden in relatie tot expats en verblijfsrecreatie. Het bieden van verblijf in relatie tot regulier wonen en de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten wordt uitgesloten.

### **1.33 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.

### **1.34 Normaal onderhoud en beheer**

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

### **1.35 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.

### **1.36 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.

### **1.37 Paardenbak**

Een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

### **1.38 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.

### **1.39 Prostitutie**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie.

### **1.40 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.

### **1.41 Standplaats**

Een al dan niet afgescheiden gedeelte van een kampeerterrein bedoeld voor de plaatsing van een kampeermiddel.

### **1.42 Waterhuishoudkundig**

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

### **1.43 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.



#### **1.44 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**

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 gevelMakken 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 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1) behorende bij deze regels onder de categorieën 1 en 2;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schadeherstelbedrijf', een schadeherstelbedrijf;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.
- e. ontsluitings- en (al dan niet verharde) parkeervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.
- b. De minimale afstand tot de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens bedraagt 10 meter.
- c. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens moet ten minste 2,5 meter bedragen.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. Voor bedrijfsgebouwen mag de maximale goot- en bouwhoogte 6 en respectievelijk 8 meter bedragen.

##### 3.2.3 Bedrijfswoning

- a. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

##### 3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 10 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag 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;
- 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**

#### *3.4.1 Strijdig gebruik*

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG),
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- f. paardenbakken;
- g. stallingsmogelijkheden ten behoeve van paarden;
- h. een buitenopslag.

#### *3.4.2 Voorwaardelijke verplichting afscherming licht*

Het gebruiken van gronden, het bouwen van (bedrijfs)gebouwen en tevens het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde conform het bepaalde in Artikel 3 (Bedrijf) is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtafscherming' een verduisterende lichtafscherming is gerealiseerd met een hoogte van minimaal 1,8 meter.

### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *3.5.1 Omschakeling van bedrijf naar ander type bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de nieuwvesting van een ander kleinschalig niet-agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De functie maximaal een categorieaanduiding van 1 of 2, zoals aangegeven in Bijlage 1, dan wel een categorieaanduiding 3 heeft, indien de activiteit qua aard of schaal gelijk te stellen is aan categorie 2.
- b. De functie moet geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengt.
- c. De nieuwe functie de verkeersafwikkeling niet onevenredig belast.
- d. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, verstening en veiligheid.

#### *3.5.2 Vergroting bouwvlak binnen de bestemming bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' met maximaal 10% te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vergroting is noodzakelijk uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering.
- b. Als gevolg van de vergroting de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.
- c. Er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen als gevolg van, danwel ten nadele van, omliggende functies.
- d. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke

inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

## **Artikel 4      Wonen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logiesverblijf' zijn de gronden tevens bestemd voor maximaal vier logiesverblijven;
- c. de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en bijgebouw(en) maximaal categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1), 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 m<sup>2</sup> en de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2      Bouwregels**

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

#### *4.2.1    Algemeen*

- a. Woningen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

#### *4.2.2    Woning*

- a. De inhoud van de woning mag maximaal 900 m<sup>3</sup> bedragen, met uitzondering van bestaande woningen waarbij de bestaande inhoud maximaal is toegestaan.
- b. Per bouwvlak is één woning toegestaan.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal bedragen;
- d. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter.
- e. Woningen dienen met een kap te worden afgedicht.
- f. 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 perceelgrenzen van tenminste 5 meter.
- b. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen.
- c. De goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen.

#### *4.2.4    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

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

### 4.3 Nadere eisen

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

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

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

##### 4.4.1 *Herbouw woning andere locatie binnen bouwvlak*

In afwijking van het bepaalde onder artikel 4.2.2 onder f kan het bevoegd gezag afwijken voor het bouwen van een woning van dezelfde omvang op een andere locatie binnen het bouwvlak mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er sprake is van een stedenbouwkundige verbetering.
- b. Er een akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel de vastgestelde hogere grenswaarde.
- c. Herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel.
- d. Herbouw buiten de bestaande fundering is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- e. Het landelijke karakter van het gebied wordt niet onevenredig aangetast.
- f. De nieuwe situering van de woning leidt niet tot belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

##### 4.4.2 *Afstand tot de perceelgrens*

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

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

##### 4.4.3 *Sloop gebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 voor de herbouw van gesloopte gebouwen, mits:

- a. na sloop van oude 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.
- e. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie.

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *4.6.1 Kamerverhuurbedrijf*

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

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

Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de onder a tot en met d beschreven voorwaarden wordt getoetst aan de 'Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' als vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo op 18 februari 2020, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregel wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag.

## **Hoofdstuk 3    ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 5    Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 6     Algemene bouwregels**

### **6.1     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 dit 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 dit 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 onder a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### **6.2     Parkeren**

#### *6.2.1    Parkeren*

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

#### *6.2.2    Afwijken*

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.1, indien:

- a. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.

## **Artikel 7      Algemene aanduidingsregels**

### **7.1      Overige zone - voorwaardelijke verplichting - landschappelijk inpassingsplan**

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting - landschappelijk inpassingsplan' is het gebruik van de gronden, het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde conform het bepaalde in artikel 3 (Bedrijf) en 4 (Wonen) uitsluitend toegestaan indien de inrichtingsmaatregelen uit het landschappelijk inpassingsplan overeenkomstig Bijlage 2 binnen 1 jaar na ingebruikname van de gronden zijn gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 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 bestemmingsbepalingen voor:

- a. Het afwijken van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. Toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. Toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. Het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
  2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f. Het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
  1. de oppervlakte niet meer dan 15 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 9      Algemene wijzigingsregels**

### **9.1      Algemene wijzigingsbevoegdheden**

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 terisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **Artikel 10 Algemene procedureregels**

### **10.1 Procedure nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 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.

#### 11.2 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.

#### 11.3 Hardheidsclausule

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



## **Artikel 12 Slotregel**

De regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Venrayseweg 121 Venlo'.