

Regels

# bestemmingsplan “Geldersebaan 36a en 38a, Tegelen”

---

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-11-08

Plan identificatie: NL.IMRO.0983.BP201819GELDERSEBN-VA01

Auteur: tbergs\_arvalis

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 1 Inleidende regels .....                 | 3  |
| Artikel 1 Begrippen .....                 | 3  |
| Artikel 2 Wijze van meten .....           | 10 |
| 2 Bestemmingsregels .....                 | 11 |
| Artikel 3 Wonen.....                      | 11 |
| 3 Algemene regels .....                   | 14 |
| Artikel 4 Anti-dubbeltelregel .....       | 14 |
| Artikel 5 Algemene bouwregels .....       | 15 |
| Artikel 6 Algemene afwijkingsregels ..... | 16 |
| Artikel 7 Algemene wijzigingsregels ..... | 17 |
| Artikel 8 Algemene procedureregels.....   | 18 |
| 4 Overgangs- en slotregels .....          | 19 |
| Artikel 9 Overgangsrecht.....             | 19 |
| Artikel 10 Slotregel .....                | 20 |

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Geldersebaan 36a en 38a, Tegelen met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201819GELDERSEBN-VA01 van de Gemeente Venlo;

### 1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.BP201819GELDERSEBN-VA01 met de bijbehorende regels en 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 Aaneengesloten woning:

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

### 1.6 Aanbouw:

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

### 1.7 Aangebouwd bijgebouw:

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

### 1.8 Aan huis gebonden bedrijf:

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

### 1.9 Aan huis gebonden beroep:

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

### **1.10 Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels:**

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

### **1.11 Bebouwing:**

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

### **1.12 Bed and breakfast:**

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

### **1.13 Begane grond:**

Een bouwlaag geen verdieping zijnde.

### **1.14 Beperkt kwetsbaar object:**

- a.
  1. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en
  2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder onderdeel m, onder c, vallen;
- c. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder onderdeel m, onder c, vallen;
- d. winkels, voor zover zij niet onder onderdeel m, onder c, vallen;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterrinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder onderdeel m, onder d, vallen;
- g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder onderdeel m, onder c, vallen;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

### **1.15 Bestaand:**

#### **1.15.1 Bebouwing:**

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

#### **1.15.2 Gebruik:**

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

### **1.16 Bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **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 een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

### **1.19 Bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

### **1.20 Bouwlaag:**

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

### **1.21 Bouwperceel:**

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

### **1.22 Bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel.

### **1.23 Bouwvlak:**

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

### **1.24 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.

### **1.25 Boven- en benedenwoning:**

Gestapelde wooneenheden welke niet behoren tot een appartementencomplex of flatgebouw.

### **1.26 Bijgebouw:**

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

### **1.27 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:**

Het beroepsmatig uitoefenen van een ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij horende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Dit laatste is slechts anders daar waar in deze regels is bepaald, dat de consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten tevens als hoofdfunctie zijn toegestaan.

### **1.28 Dak:**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

### **1.29 Dakopbouw:**

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

### **1.30 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.

### **1.31 Gebouw:**

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

### **1.32 Geluidzoneringsplichtige inrichting:**

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

### **1.33 Gestapelde woning:**

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

### **1.34 Grondgebonden woning:**

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

### **1.35 Halfvrijstaande woning:**

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

### **1.36 Hoofdgebouw:**

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

### **1.37 Kantoor:**

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

### **1.38 Kamerverhuurbedrijf:**

Een pand of een deel van een pand dat door meer dan 4 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

### **1.39 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**

De in de Bedrijvenlijst Woongebied (als bijlage 1 bij deze regels) opgenomen, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

### **1.40 Kwetsbaar object:**

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in 1.22a1;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen, of
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m<sup>2</sup> per object, of
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

### **1.41 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.

### **1.42 Nadere eis:**

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

### **1.43 Nevengeschikte functie:**

Functie waarbij maximaal 50% van de opstallen als zodanig mag worden gebruikt.

### **1.44 Omgevingsvergunning:**

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

### **1.45 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:**

een vergunning als bedoeld in de Wabo.

### **1.46 Onderbouw:**

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

### **1.47 Ondergeschikte nevenactiviteit:**

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

#### **1.48 Ondergronds bouwwerk:**

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

#### **1.49 Overkapping:**

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

#### **1.50 Parkeervoorziening:**

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

#### **1.51 Peil:**

- a. Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

#### **1.52 Stedenbouwkundig beeld:**

Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n), voor zover nader beschreven in het bestemmingsplan.

#### **1.53 Uitbouw:**

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

#### **1.54 Verkeer:**

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

#### **1.55 Voorgevel:**

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

#### **1.56 Voorgevelrooilijn:**

De naar de weg gekeerde bouwgrens.

#### **1.57 Voorzieningen van algemeen nut:**

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

#### **1.58 Vrijstaand bijgebouw:**

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



**1.59 Watergang:**

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

**1.60 Weg:**

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

**1.61 Wet / wettelijke regelingen:**

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

**1.62 Wijziging:**

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

**1.63 Woning:**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 De 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 De bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3 De dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4 De 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 De horizontale diepte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel;

### **2.6 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;

### **2.7 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf het bouwkundig 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, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen waaronder begrepen kamerbewoning tot max. 4 personen per woning;
- b. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- c. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' worden gerealiseerd;
- b. uitsluitend toegestaan zijn grondgebonden woningen;
- c. de hoofdgebouwen dienen in en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak geplaatst te worden, dit met uitzondering ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting haaks op de weg' alwaar de nok van het hoofdgebouw haaks op de weg geplaatst dient te worden;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- e. het bebouwingspercentage van het bouwvlak voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn dan 1 m gemeten vanaf het aansluitend terrein mag niet meer dan 65 bedragen;
- f. ingeval van halfvrijstaande en vrijstaande bebouwing dient de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen.

##### 3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;

- b. in afwijking van het bepaalde sub a dienen in hoeksituaties aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag, voor zover gelegen buiten het maximale bouwvlak van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan:
  1. 70 m<sup>2</sup> bij een bouwperceel van maximaal 500 m<sup>2</sup>;
  2. 100 m<sup>2</sup> bij een bouwperceel groter dan 500 m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat het maximale bouwpercentage als hiervoor bedoeld onder [artikel 3 lid 2.2 sub e](#) niet mag worden overschreden;

- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,30 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a t/m d van dit lid, mogen aan- en uitbouwen worden aangebouwd vóór de voorgevelrooilijn, met een diepte van maximaal 1,5 m, een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

### 3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, doch maximaal 2 m, alsmede overkappingen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of in het verlengde daarvan - te worden gebouwd; in hoeksituaties dienen erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, doch maximaal 2 m, alsmede overkappingen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- b. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
  1. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
  2. speeltoestellen, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
  3. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;
- c. het onder [artikel 3 lid 2.2 sub e](#) aangegeven bebouwingspercentage mag ten gevolge van het oprichten van andere bouwwerken welke hoger zijn dan 1 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet worden overschreden.

### 3.3 Nadere eisen

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

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

De toepassing van nadere eisen als bedoeld onder a. tot en met c. door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- e. het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de woonsituatie (wooncomfort kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- g. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- h. de milieusituatie;
- i. de verkeersveiligheid;
- j. de parkeerruimte op eigen terrein;
- k. de sociale veiligheid;
- l. de brandveiligheid.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. kamerbewoning voor meer dan 4 personen per woning.
- c. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- d. opstallen voor Bed- and breakfast.

#### **3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform Bijlage 2 Landschappelijke inpassing is aangelegd en in stand wordt gehouden.

#### **3.4.3 Voorwaardelijke verplichting water**

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan indien een infiltratievoorziening ten behoeve van het regenwater van minimaal 12,5 m<sup>3</sup> per woning is aangelegd en in stand wordt gehouden.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 4 Anti-dubbelregel**

Grond die 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 5 Algemene bouwregels**

### **5.1 Algemene regel over bestaande afstanden en andere maten**

#### **5.1.1 Bestaande grotere maten**

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de 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.

#### **5.1.2 Bestaande kleinere maten**

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de 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.

#### **5.1.3 (Her)oprichting van gebouwen**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in [artikel 5 lid 1.1](#) en [artikel 5 lid 1.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, worden afgeweken van:

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



## Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

### 7.1 Wijzigingsmogelijkheden algemeen

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijding mag echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- 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; de overschrijding mag echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## Artikel 8 Algemene procedureregels

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

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

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld 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.

#### 9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 onder a, na de 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.

## Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Geldersebaan 36a en 38a, Tegelen van de Gemeente Venlo.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

.....