



bestemmingsplan IJsvogelstraat Venlo-Zuid



REGELS

Gemeente Venlo

IMRO idn: NL.IMRO.0983.BP201802IJSVOGELS-VA01
Status: vastgesteld
Datum: 9 oktober 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer	15
Artikel 5	Wonen	17
Artikel 6	Waarde - Archeologie	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 8	Algemene bouwregels	24
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 11	Algemene procedureregels	28
Artikel 12	Overige regels	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 13	Overgangsrecht	31
Artikel 14	Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Ijsvogelstraat Venlo-Zuid' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201802IJSVOGELS-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 de aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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.

1.6 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 dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

1.7 aan- en of uitbouw:

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

1.8 achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;

indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de plankaart is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.10 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten in het verleden.

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of één of meer 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 bedrijf:

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

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw, dat zich daarvan door zijn kleinere constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt.

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, waarvan de hoogte minimaal 2,50 m en maximaal 4,00 m bedraagt.

1.21 bouwperceel:

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

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

1.24 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.

1.25 eerste bouwlaag:

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

1.26 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.27 gebouw:

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

1.28 grondgebonden woning:

woning waarbij de begane grond en ingang zich op het maaiveld bevinden, geen onderdeel uitmakende van gestapelde bebouwing.

1.29 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.30 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.

1.31 huishouden:

een duurzame leefgemeenschap van personen met een onderlinge verbondenheid, waarbij sprake is van (nagenoeg) zelfstandige bewoning.

1.32 kamerbewoning:

een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 4 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

1.33 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.

1.34 netto vloeroppervlak:

de totale voor het publiek toegankelijke vloeroppervlak.

1.35 ondergeschikte activiteit:

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

1.36 overkapping:

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

1.37 pand:

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

1.38 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.

1.39 peil:

1. Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
3. Indien in of op het water wordt gebouwd: het ter plaatse aan te houden waterpeil.

1.40 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.41 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.

1.42 slopen:

het afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan;

1.43 straatprostitutie:

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

1.44 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.

1.45 voorgevel:

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

1.46 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.47 voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.51 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. Daaronder begrepen is ook kamerbewoning tot en met 4 personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de bouwperceelgrens:

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 van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar 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 scheidsmuren) 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, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.9 Oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Groen ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. bermen en beplanting;
- e. parken;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. (voet)paden;
 - h. verhardingen;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. hondenuitlaatplaatsen;
- met de daarbijbehorende:
- k. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

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

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend voor parkeerterrein;

met daaraan ondergeschikt:

- f. bermen en beplanting;
- g. straatmeubilair;
- h. kunstwerken;

met de daarbij behorende:

- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen, waterkeringen, voorzieningen ten behoeve van veerdiensten e.d.).

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut 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 bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

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 van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- 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 waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 - f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 4 personen);
- b. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals vermeld in de als bijlage opgenomen Bedrijvenlijst;
- c. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen en kades;
- e. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn grondgebonden woningen;
- b. de woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de voorgevel van de woningen wordt geplaatst in de naar de weg of de naar de voorzijde van het bouwperceel gekeerde bouwgrond;
- d. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- e. de goot-/bouwhoogte van gebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- f. de eindwoning mag in de zijdelingse perceelsgrens worden gesitueerd.

5.2.2 Aan- uitbouwen en bijgebouwen

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

- 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 hoeksituaties dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd.
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen – voorzover ze zijn gelegen buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan:
 1. 70 m² bij een bouwperceel van maximaal 500 m²;
 2. 100 m² bij een bouwperceel groter dan 500 m²,
- 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. de hoogte van aan –en uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak mag niet meer dan 3,30 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a t/m e van dit lid, mogen aan een hoofdgebouw erkers, luifels en dergelijke worden aangebouwd, met een diepte van maximaal 1,50 m, een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf en terreinafscheidingen hoger dan 1 m alsmede overkappingen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of in het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
- b. in hoeksituaties dienen erf – en terreinafscheidingen hoger dan 1 m alsmede overkappingen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
- c. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
 1. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 2. speeltoestellen, waarvan de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 3. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

De toepassing van nadere eisen als bedoeld onder a t/m d door het bevoegd gezag zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie (wooncomfort kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
3. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
4. de milieusituatie;
5. de verkeersveiligheid;
6. de parkeerruimte op eigen terrein;
7. de sociale veiligheid;
8. de brandveiligheid.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. kamerbewoning voor meer dan 4 personen per woning;
- b. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- c. opstallen voor bed- en breakfast.

5.4.2 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in combinatie met het wonen, mits:

- a. het bedrijven betreft welke genoemd zijn in de in de bijlage opgenomen Bedrijvenlijst, alsmede bedrijven welke niet in de lijst zijn vermeld, doch naar het oordeel van het bevoegd gezag, waar het gaat om de verwachting omtrent te duchten gevaar, schade of hinder of overlast voor de (woon)omgeving, daarmee gelijk te stellen zijn. De in de

Bedrijvenlijst genoemde bedrijven vallen onder milieucategorie 1 of 2. Bedrijven in een hogere milieucategorie zijn vanwege de mogelijke hinder voor de omgeving in dit verband niet toegestaan;

- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- c. de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- d. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- e. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen hoger bronvermogen hebben dan 50 dB(A)/m² etmaalwaarde;
- f. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening blijven voldoen;
- g. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
- h. geen (overig) gevaar schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
- i. geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfs matige activiteiten;
- j. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- k. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied wordt/worden uitgeoefend.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 ten behoeve van de vestiging van een kamerverhuurbedrijf, mits:

- a. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- 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. uit een goede kwantitatieve onderbouwing blijkt dat het realiseren van kamerverhuur aansluit op de toekomstige behoefte.

5.5.2 Afwijken ten behoeve van bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 ten behoeve van een bed and breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het

hoofdgebouw is;

- f. er geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaat;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de bed and breakfast-voorziening in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen mogen ten behoeve van een bed and breakfast in gebruik zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Archeologisch rapport

Op of in deze gronden dient voor bouwwerken bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld door middel van een proefsleuvenonderzoek op basis van een Programma van Eisen.

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit de vorige leden bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag als voorwaarden de verplichting tot het doen van opgravingen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 indien de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

6.4.1 Algemeen

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

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

6.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 500 m²; met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' altijd een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.4.1 nodig is voor de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, ongeacht de grootte van de oppervlakte;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan; of
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits uit een proefsleuvenonderzoek is gebleken dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 6.1 genoemde doeleinden;

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

- 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 onder a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag 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, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeers- veiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels 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. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan;
 2. buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 3. binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
- f. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 1. op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
 2. tegen gevels aan; wanneer de invloed van installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.
- g. 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.
- h. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde

gebruik.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en /of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 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.

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 parkeerkcijfers van het CROW, zoals opgenomen in de ASVV of een andere CROW-publicatie zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning. 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

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als

Regels van de bestemmingsplan 'Isvogelstraat Venlo-Zuid'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van PM.