

PLANREGELS

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	5
2. BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3 Natuur.....	7
Artikel 4 Wonen	9
3. ALGEMENE REGELS	13
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6 Algemene aanduidingsregels	14
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	16
Artikel 9 Overige regels	17
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	18
Artikel 10 Overgangsrecht	18
Artikel 11 Slotregel.....	19

BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing – Berkter Hei 1a-1c

I. INLEIDENDE REGELS

Artikel I Begrippen

I.1 Plan

Het bestemmingsplan “Berkter Hei Ia-Ic Venlo” met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202209BERKTERHEI.ON01 van de gemeente Venlo.

I.2 Bestemmingsplan

De geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

I.3 Aan huis verbonden beroep of bedrijf;

Administratieve, juridisch, medisch, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of hiermee gelijk te stellen beroepen of bedrijven, alsmede op het bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunning besluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van de woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de hoofdfunctie wonen als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

I.4 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

I.5 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

I.6 Bebouwing

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

I.7 Bed en Breakfast

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

I.8 Bestaand

Bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan

I.9 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

De geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

I.10 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

I.11 Bevoegd gezag

Bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 Wabo.

I.12 Bijgebouw

Een gebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat aan dat hoofdgebouw.

1.13 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.

1.14 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 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 en zolder.

1.16 Bouwperceel

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

1.17 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel

1.18 Bouwvlak

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

1.19 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.

1.20 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.21 Erfafscheiding

Bouwkundige afscheiding tussen twee erven.

1.22 Gebouw

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

1.23 Hoofdgebouw

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

1.24 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.

1.25 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.

1.26 Kamerverhuur(bedrijf)

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

1.27 Omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.28 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand.

1.29 Peil

- a. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdingang bij voltooiing van de bouw.

1.30 Voorgevelrooilijn

De denkbeeldige bouwgrens/lijn die in of evenwijdig is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens, die behouden toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden. Onder bouwgrens/lijn wordt begrepen zowel de grens van een bouwvlak als de grens van bijbouwvlak.

1.31 Vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijk wand met een andere woning

1.32 Wabo

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.33 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.

1.34 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning

1.35 Woning/wooneenheid

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De afstand tot de bestemmingsgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot een bestemmingsgrens.

2.2 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

Horizontaal tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot 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.

2.4 De bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag

Op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren (en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren)

2.5 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.6 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 De hoogte van een bouwlaag

De afstand tussen de scheidende vloeronderdelen gemeten van bovenkant afgewerkte vloer (peil) tot bovenkant afgewerkte vloer.

2.8 De inhoud van een bouwwerk

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

2.9 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van het kleinste en het grootste deel.

2.10 De ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen binnen bouwvlakken worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens niet meer dan 1.50 m wordt overschreden.

2.11 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.

2.12 Het bebouwingspercentage

Het door bouwwerken bebouwde oppervlakte, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden, met ecologisch en ruimtelijk-structurele samenhang;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Berkter Hei 1a - 1c' de landschappelijke inpassing van de woningen dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage I bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3.2;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – waardevolle houtopstand Berkter Hei 1a - 1c' dient de houtopstand (en de ecologische waarde hiervan) in stand gehouden te worden, daarbij gelden de regels van APV- waardevolle houtopstanden, totdat de houtopstand rechtstreeks bescherming geniet vanuit de APV of het omgevingsplan;
- d. bos;
- e. foerageergebied en/of verbindingzone voor de das;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. (ontsluitings)wegen, -paden;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, en deze gronden mogen niet afgekaderd worden met afrasteringen, met uitzondering van de zijde waar deze bestemming 'Wonen' grenst.

3.2.2 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.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor:
 1. wonen;
 2. detailhandel;
 3. paardenbakken;
 4. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke 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;

5. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Berkter Hei 1a -1c' conform de bestemming 'Natuur' is toegestaan als de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage I bij deze regels, is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

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

3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- c. het roeien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, verwijderen of herstellen van kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het indrijven, ingraven en aanbrengen van voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

3.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van sublid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

3.4.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De 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 groen - landschappelijke inpassing Berkter Hei Ia - Ic' de landschappelijke inpassing van de woningen dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage I bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.4.2;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – waardevolle houtopstand Berkter Hei Ia - Ic' dient de houtopstand (en de ecologische waarde hiervan) in stand gehouden te worden ,daarbij gelden de regels van APV- waardevolle houtopstanden, totdat de houtopstand rechtstreeks bescherming geniet vanuit de APV of het omgevingsplan met uitzondering ter plaatse waar het noodzakelijk is om een in-/uitrit te realiseren ten behoeve van de achterliggende percelen. Per woning mag één in-/uitrit van maximaal 6,00 meter gerealiseerd worden;
- d. De uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en bijgebouw(en) maximaal categorie I of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 40% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m² en de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;

met daaraan ondergeschikt:

- e. Tuinen, erven en verhardingen;
- f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. Woningen en de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. De daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Hoofdgebouw

- a. De inhoud van de woning mag maximaal 900 m³ bedragen, met dien verstande dat de kelder onder een woning niet bij de inhoudsmaat wordt meegerekend.
- b. De afstand tot de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden opgericht;
- d. Per bouwvlak is één woning toegestaan, met uitzondering van:
 - a. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonheden: 2' hier mogen twee vrijstaande woningen worden opgericht;
 - b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonheden: 0' hier is het niet toegestaan woningen op te richten;
- e. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- f. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter;

- g. De voorgevel van de woning moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;

4.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

- a. De bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand tot de perceelsgrens van tenminste 5 meter;
- b. De bijbehorende bouwwerken dienen op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht.
- c. Het gezamenlijk bebouwingsoppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m²;
- d. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen;

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Op de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn 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 voorgevellijn mag niet worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

4.3.1 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van hoogtebepalingen:*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van een grotere goothoogte en/of bouwhoogte van woningen, met dien verstande dat:

- a. Dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. Een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is;
- c. De goothoogte maximaal 6,5 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter bedraagt.

4.3.2 *Situering woning op andere locatie*

Het bepaalde in sublid 3.2.2 voor het bouwen van de woning op een andere locatie, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Er sprake is van een akoestische en/of stedenbouwkundige verbetering;
- b. Herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel;
- c. Herbouw buiten de bestaande fundering is stedenbouwkundige aanvaardbaar;
- d. Het landelijke karakter van het gebied wordt niet onevenredig aangetast;
- e. De nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiend uit de milieuomgeving.

4.3.3 *Afstand tot de perceelsgrens*

Het bepaalde in sublid 3.2.2 en sublid 3.2.3 voor het bouwen van gebouwen op korte afstand tot de perceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Als gevolg van de afwijking de bestaande natuur-, cultuurhistorisch 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, voortvloeiend uit de milieuomgeving.

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 gronden en bouwwerken voor:

- a. wonen in een bijgebouw;
- b. het gebruik van woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie;
- c. bed & breakfast;
- d. paardenbakken buiten het bouwvlak;
- e. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke 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;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.4.2 *Voorwaardelijke verplichting*

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Berkter Hei 1a -1c' conform de woonbestemming 'Wonen' is toegestaan als de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage I bij deze regels, is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.5.1 *Bed & Breakfast*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.4.1 onder c ten behoeve van een bed & breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. het gebruik geen hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven oplevert;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- e. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, 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 voorzieningsstructuur ontstaat;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de bed & breakfast-voorziening in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een bed & breakfast in gebruik is, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

4.5.2 *Kamerbewoning*

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- een leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;

- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. 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.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' wijzigen door het verschuiven of vergroten van het bouwvlak binnen de bestemming, met dien verstande dat:

- a. Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met maximaal 10% mag worden vergroot;
- b. Dit niet leidt tot een vergroting van het aantal woningen;
- c. Dit past binnen het straat- en bebouwingsbeeld.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 aanduidingsregels

6.1 Milieuzone – grondwaterbescherming Venloschol

6.1.1 *Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – grondwaterbescherming Venloschol' is het niet toegestaan om dieper dan 5 meter boven NAP:

- a. Boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben;
- b. De grond te roeren;
- c. Werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- d. Een bodemenergiesysteem op te richten.

6.1.2 *Uitzonderingen op verbod*

Het verbod van sublid 6.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. Werkzaamheden ten behoeve van grondwateronttrekking met het oog op openbare drinkwaterproductie;
- b. Andere onttrekkingen, mits bestemd voor uitsluitend menselijke consumptie;
- c. Boorputten ten behoeve van het grondwaterbeheer overeenkomstig de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- d. Het saneren van de bodem en het verrichten van handelingen ten gevolge waarvan een bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst, indien dat gebeurt overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de Wet bodembescherming;
- e. Bodemonderzoeken die door de wet zijn voorgeschreven.

6.1.3 *Afwijken van verbod*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking voor het bepaalde in artikel 6.1.1 als gewaarborgd is dat geen sprake is van verstoring van de drinkwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedupeerde Staten vooraf zijn gehoord.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen teneinde een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen toe te staan dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
 - c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
 - d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, 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;
- mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Overschrijding bestemmingsplangrenzen

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten einde een overschrijding van bestemmingsgrenzen toe te staan, 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 bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Verwijzing naar andere wettelijke bepalingen

Waar in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.

9.2 Parkeren

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen. 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 parkeercijfers 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 bepaald in sub a en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking van 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 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.
- c. 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.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

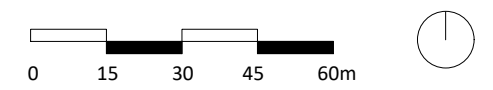
Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Berkter Hei 1a-1c Venlo”.



Legenda

- grasland nieuw
- nieuwe kavels (te verkopen)
- bebouwingsvrije zone (10m breed)
- inrit nieuw
- wegen en inritten bestaand
- boom bestaand (ingemeten), te behouden
- houtsingel bestaand, te behouden
- houtsingel nieuw



Campusgebouw Villa Flora, Villafloerweg 1 5928 SZ Venlo
 t 077-8503450 www.greenportvenlo.nl

project	Berkerthei		
project no	20863		
onderdeel	landschappelijk inpassingsplan (SO) Berkerthei		
datum	17.03.2022		
wijziging	-		
schaal	1: 1000	formaat	A3
tekening no 20863-SO Berkerthei	tekenaar		WLE

deze cad tekening is eigendom van Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, en mag zonder onze schriftelijke toestemming niet gereproduceerd, gekopieerd of anderszins gebruikt worden © 2011

Toelichting inrichtingsplan

De beoogde nieuwe ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast door middel van het veiligstellen en verder ontwikkelen van de bestaande houtwal aan de noordoostzijde en het zo veel mogelijk behouden en uitbreiden van de bestaande groenstructuur langs de openbare weg Berkterhei.

De aanplant van een nieuwe houtwal verbindt de bestaande fragmenten (aan noordoostzijde) tot een aaneengesloten houtwal. Hierdoor ontstaat er naast een betere landschappelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten aan de noordoostzijde van het plangebied een robuustere aaneengesloten houtwal die een betere ecologische functie kan vervullen als broedplaats, foerageergebied, verbinding en als biotoop. De beoogde groenontwikkelingen direct aangrenzend aan dit bestemmingsplan zorgen ervoor dat de nieuwe houtwal onderdeel wordt van een groter netwerk aan groenstructuren en -gebieden. De bestaande en nieuwe houtwallen langs de noordoostzijde van het plangebied als ook langs de openbare weg Berkterhei blijven vrij van omkadering door hekwerken, muren of andere barrières, waardoor het ecologisch functioneren ervan geborgd blijft.

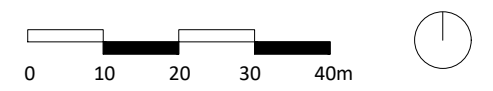
De aanleg van de nieuwe houtwal bestaat uit de aanplant van inheemse bomen en heesters. De bomen krijgen de eerste jaren begeleidingssnoei en 1 x per 10 jaar wordt 50% van de heesters (gefaseerd) teruggezet, waardoor ze weer opnieuw uitlopen en er een dichte onderbegroeiing blijft bestaan.

De grote bomen in de bestaande houtwal (noordoostzijde) hebben achterstallig onderhoud en krijgen een onderhoudsbeurt. De bestaande onderbeplanting wordt voor 50% direct afgezet en met een cyclus van 10 jaar ook in de toekomst gefaseerd voor 50% afgezet.



Legenda

- nieuwe kavels (te verkopen)
- boom bestaand, te behouden
- houtsingel bestaand, te behouden
- houtsingel nieuw
- huidige kadastrale grenzen
- bestaande bebouwing



Campusgebouw Villa Flora, Villafloraweg 1 5928 SZ Venlo

t 077-8503450 www.greenportvenlo.nl

project Berkterhei

project no 20863

onderdeel Beplantingsplan locatie Berkterhei

datum 17.03.2022

wijziging -

schaal 1: 1000 formaat A3

tekening no 20863-S0 Berkterhei tekenaar MTO

deze cad tekening is eigendom van Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, en mag zonder onze schriftelijke toestemming niet gereproduceerd, gekopieerd of anderszins gebruikt worden © 2011

Plantsoenlijst Berkterhei Plantvak A 15.03.2022

Behorende bij beplantingsplan d.d. 15.03.2022

CODE	SOORT	AANTAL		%	MAAT	KWALITEIT
		stuks	m2			

Bomen

Bomen						
Pa	Prunus avium	1			14-16	DK
Qp	Quercus petraea	2			14-16	DK
Qr	Quercus robur	2			14-16	DK
Tc	Tilia cordata	2			14-16	DK
Subtotaal		7				

Houtwallen

PNV 8 Droog wintereiken-beukenbos en PNV 13 Gierstgras-beukenbos plantafstand 1,00 x 1,00m						
Bpe	Betula pendula (ruwe berk)	21		10	60-100	A, B, W, 1+1
Ca	Corylus avellana (hazelaar)	7		3	60-100	A, B, W, 1+1
Cb	Carpinus betulus (haagbeuk)	21		10	60-100	A, B, W, 1+1
Fs	Fagus sylvatica (beuk)	21		10	60-100	A, B, W, 1+1
Pa	Prunus avium (zoete kers)	11		5	60-100	A, B, W, 1+1
Qp	Quercus petraea (wintereik)	26		12	60-100	A, B, W, 1+1
Qr	Quercus robur (zomereik)	75		35	60-100	A, B, W, 1+1
Rf	Rhamnus frangula (sporkehout)	21		10	60-100	A, B, W, 1+1
Tc	Tilia cordata (winterlinde)	11		5	60-100	A, B, W, 1+1
Subtotaal		214	214	100		

- A Autochtone herkomst
- B Biologisch geteeld (of in omschakeling) onder Skal 022289, NL-BIO-01
- C Conventioneel geteeld
- DK Draadkluit

G	Gesneden
KL	Kluit
M	Milieukeur
R	Reguliere herkomst (NL of Selectie)
VPL	Verplant
W	Wortelgoed

Plantsoenlijst Berkterhei Plantvak B 15.03.2022

Behorende bij beplantingsplan d.d. 15.03.2022

CODE	SOORT	AANTAL		%	MAAT	KWALITEIT
		stuks	m2			

Bomen

Bomen					
Qr	Quercus robur	3		14-16	DK
Subtotaal		3			

Houtwallen

PNV 8 Droog wintereiken-beukenbos en PNV 13 Gierstgras-beukenbos
plantafstand 0,80 x 1,00m

Bpe	Betula pendula (ruwe berk)	3		10	60-100	A, B, W, 1+1
Ca	Corylus avellana (hazelaar)	1		3	60-100	A, B, W, 1+1
Cb	Carpinus betulus (haagbeuk)	3		10	60-100	A, B, W, 1+1
Fs	Fagus sylvatica (beuk)	2		10	60-100	A, B, W, 1+1
Pa	Prunus avium (zoete kers)	2		5	60-100	A, B, W, 1+1
Qp	Quercus petraea (wintereik)	3		12	60-100	A, B, W, 1+1
Qr	Quercus robur (zomereik)	9		35	60-100	A, B, W, 1+1
Rf	Rhamnus frangula (sporkehout)	3		10	60-100	A, B, W, 1+1
Tc	Tilia cordata (winterlinde)	2		5	60-100	A, B, W, 1+1
Subtotaal		28	22	100		

- A Autochtone herkomst
- B Biologisch geteeld (of in omschakeling) onder Skal 022289, NL-BIO-01
- C Conventioneel geteeld
- DK Draadkluit
- G Gesneden
- KL Kluit
- M Milieukeur

R	Reguliere herkomst (NL of Selectie)
VPL	Verplant
W	Wortelgoed

Plantsoenlijst Berkterhei Plantvak C 15.03.2022

Behorende bij beplantingsplan d.d. 15.03.2022

CODE	SOORT	AANTAL		%	MAAT	KWALITEIT
		stuks	m2			

Bomen

Bomen					
Qr	Quercus robur	1		14-16	DK
Tc	Tilia cordata	1		14-16	DK
Subtotaal		2			

Houtwallen

PNV 8 Droog wintereiken-beukenbos en PNV 13 Gierstgras-beukenbos plantafstand 0,80 x 1,00m					
Bpe	Betula pendula (ruwe berk)	1		12,5	60-100 A, B, W, 1+1
1	Carpinus betulus (haagbeuk)	1		12,5	60-100 A, B, W, 1+1
Fs	Fagus sylvatica (beuk)	1		12,5	60-100 A, B, W, 1+1
Qp	Quercus petraea (wintereik)	1		12,5	60-100 A, B, W, 1+1
Qr	Quercus robur (zomereik)	3		37,5	60-100 A, B, W, 1+1
Rf	Rhamnus frangula (sporkehout)	1		12,5	60-100 A, B, W, 1+1
Subtotaal		8	7	100	

- A Autochtone herkomst
- B Biologisch geteeld (of in omschakeling) onder Skal 022289, NL-BIO-01
- C Conventioneel geteeld
- DK Draadkluit
- G Gesneden
- KL Kluit
- M Milieukeur
- R Reguliere herkomst (NL of Selectie)
- VPL Verplant

W

Wortelgoed