



**Regels bestemmingsplan  
'Landhuis Moubis – Waterloostraat 28 Steyl'  
(NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-ON01)**



ADVISEURS  
IN BOUWEN,  
MILIEU &  
VEILIGHEID



## **Regels bestemmingsplan 'Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl'**

### **in opdracht van**

Symphony Estates  
Parklaan 54a  
5613 BH EINDHOVEN

### **betreffende de locatie**

Waterloostraat 28, 5935 BG STEYL  
Gemeente Venlo

### **documentkenmerk**

2103/100/JOW-02

### **versie**

Ontwerp

### **vestiging, datum**

Nuenen, 13 december 2022

### **opgesteld door:**

F.C.A. van den Borne  
Projectleider ruimtelijke ordening

### **gecontroleerd door:**

J.A. Welmers  
Projectleider ruimtelijke ordening

Op dit rapport is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/disclaimer/29-04-2021/>

### **Tritium Advies BV**

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900

E. [info@tritium.nl](mailto:info@tritium.nl)

I. [www.tritium.nl](http://www.tritium.nl)

KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Arkel >> Neer >> Nuenen >>

Breda >> Rijkevoort

# Inhoudsopgave

	pagina
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3 Tuin	11
Artikel 4 Wonen	13
Artikel 5 Waarde - Beschermd dorpsgezicht	17
Artikel 6 Waarde - Archeologie	18
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>20</b>
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 8 Algemene bouwregels	20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 11 Algemene procedureregels	22
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>23</b>
Artikel 12 Overgangsrecht	23
Artikel 13 Slotregel	23
<b>Bijlage bij regels</b>	<b>24</b>

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan 'Landhuis Moubis, Waterloostraat 28 Steyl' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202211WATERL28-ON01 van de gemeente Venlo.

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

**1.3 aaneengebouwde woningen:**

woningen die worden gekenmerkt door aaneengebouwde hoofdgebouwen.

**1.4 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.

**1.5 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.6 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.

**1.7 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.

**1.8 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.

**1.9 bebouwing:**

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

**1.10 bebouwingspercentage:**

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

**1.11 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.

**1.12 bedrijfswoning en/of dienstwoning**

Een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bijbehorende bouwwerk of terrein noodzakelijk is.

**1.13 begane grond:**

een bouwlaag geen verdieping zijnde.

**1.14 bestaand:**

*Bebouwing:*

de als zodanig op de verbeeldingen aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

*Gebruik:*

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

**1.15 bestaande legale situatie:**

op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, bestaande situatie.

**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 toegestaan.

**1.22 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.23 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels 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 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.

**1.26 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.27 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.

**1.28 erf:**

het gedeelte van het bouwperceel bestaande uit achtererf en zijerf waarop volgens de regels bijgebouwen mogen worden opgericht.

**1.29 gebouw:**

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

**1.30 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

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

**1.31 gestapelde woningen:**

een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

**1.32 grondgebonden woning:**

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

### **1.33 hoofdgebouw:**

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

### **1.34 huishouden:**

de bewoning van een woning door:

- één persoon;
- 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.

### **1.35 inwoning:**

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts is toegestaan in het hoofdgebouw, dan wel in het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet is toegestaan.

### **1.36 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.

### **1.37 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.

### **1.38 maatschappelijk:**

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, sport, jeugd / kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart / begraafplaats, bibliotheken, openbare dienstverlening en/of verenigingsleven.

### **1.39 omgevingsvergunning:**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### **1.40 ondergeschikte activiteit:**

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

### **1.41 overkapping:**

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

#### **1.42 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.

#### **1.43 peil:**

- voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

#### **1.44 perceelgrens:**

en grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

#### **1.45 prostitutie:**

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

#### **1.46 ruimtelijke kwaliteit:**

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, voor zover nader beschreven in de toelichting op dit plan en/of voor zover tot uiting komend in de Beschrijving in Hoofdpijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen.

#### **1.47 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.

#### **1.48 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.

#### **1.49 tuin:**

gronden gelegen tussen de (voor)gevelrooilijn dan wel bijgebouwenlijn en het openbare gebied bestaande uit verkeersontsluiting(en), groenvoorzieningen en/of pleinvormige ruimten.

#### **1.50 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.

#### **1.51 vervangende nieuwbouw**

het op hetzelfde perceel bouwen van een woning na sloop van een bestaande woning.



**1.52 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).

**1.53 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.

**1.54 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.

**1.55 wonen:**

het gehuisvest zijn in een woning.

**1.56 woning / wooneenheid:**

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

**1.57 woonzorgfunctie:**

wonen, in combinatie met een maatschappelijke functie gericht op de ondersteuning en verlening van zorg aan de bewoners (Zorgclusterwoning voor 24-uurs zorg in een woongebouw). Eén en ander met bijbehorende algemene en gezamenlijke ruimten c.q. voorzieningen, zoals een ontvangst- en kantoorruimte, keuken, woon- en eetkamer, bibliotheek, facilitaire ruimten, etc.

**1.58 zijerf:**

gronden gelegen tussen een zijgevel van het hoofdgebouw en de zijdelingse niet aan een weg grenzende perceelgrens, waarop volgens de regels bijgebouwen mogen worden opgericht.

**1.59 zijgevel:**

een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel.

**1.60 zolder:**

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. Afstand tot de bouwperceelgrens:

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

- b. 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

- c. Dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

- d. 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.

- e. Horizontale diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

- f. 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.

- g. Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

- h. 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.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Tuin

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven, onbebouwde erven, gazons of open terreinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen, zoals bermen en overige beplantingen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- d. voorzieningen voor (langzaam) verkeer, zoals in- en uitritten, voetpaden en overige verhardingen;
- e. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten dienste van de in artikel 4 genoemde functies 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 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 mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,3 m bedragen, dan wel maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping indien deze aan het hoofdgebouw worden gebouwd, en de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak mag niet meer dan 3,3 m bedragen, dan wel maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping indien deze aan het hoofdgebouw worden gebouwd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a t/m d van dit lid, mogen aan een hoofdgebouw erkers, luifels en dergelijke worden aangebouwd, met een diepte van maximaal 1,5 m, een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

#### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, maar maximaal 2 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 bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
  - 1. aangebouwde overkappingen aan het hoofdgebouw, waarvan de hoogte maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping mag bedragen;
  - 2. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen;
  - 3. speeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;
  - 4. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen.

### **3.3 Nadere eisen**

#### **3.3.1 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.

#### **3.3.2 Afwegingskader**

De toepassing van nadere eisen als bedoeld in 3.3.1 onder a t/m c door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

## 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. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals vermeld in Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven;
- c. een kantoor als ondergeschikte activiteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. uitsluitend een woonzorgfunctie met maximaal 32 wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgfunctie';

met de daarbij behorende:

- e. hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;
- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen, dan wel overeenkomstig de bebouwingstypologie zoals aangeduid op de verbeelding;
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 4.2.2 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 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 - voor zover deze zijn gelegen buiten het bouwvlak - mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,3 m bedragen, dan wel maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping indien deze aan het hoofdgebouw worden gebouwd, en de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak mag niet meer dan 3,3 m bedragen, dan wel maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping indien deze aan het hoofdgebouw worden gebouwd;

- f. in afwijking van het bepaalde onder a t/m d van dit lid, mogen aan een hoofdgebouw erkers, luifels en dergelijke worden aangebouwd, met een diepte van maximaal 1,5 m, een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, maar maximaal 2 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 bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
  - 1. aangebouwde overkappingen aan het hoofdgebouw, waarvan de hoogte maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping mag bedragen;
  - 2. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen;
  - 3. speeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;
  - 4. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen.

### **4.3 Nadere eisen**

#### **4.3.1 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.

#### **4.3.2 Afwegingskader**

De toepassing van nadere eisen als bedoeld in 4.3.1 onder a t/m c door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie;
- c. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- d. opstallen voor bed and breakfast.

#### **4.4.2 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 Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven, alsmede bedrijven welke niet in de lijst zijn vermeld, doch naar het oordeel van burgemeester en wethouders, 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 Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven 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 m<sup>2</sup>;
- d. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- e. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten;
- 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 bedrijfsmatige activiteiten;
- j. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- k. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied wordt/worden uitgeoefend.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.5.1 Afwijking bed and breakfast**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van een bed and 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 voorzieningenstructuur 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 and 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 and breakfast in gebruik is, zulks met een absoluut maximum van 60 m<sup>2</sup>.

#### **4.5.2 Afwijken kamerverhuurbedrijf**

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

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

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

#### **4.5.3 Afwijken beëindiging woonzorgfunctie**

Het bevoegd gezag kan afwijken van de bepaalde onder artikel 4.1 onder d om, in afwijking van de uitsluitend toegestane woonzorgfunctie, tevens de overige onder 4.1 toegestane functies toe te staan, mits:

- a. niet eerder dan 10 jaar na vaststelling van dit plan, dan wel de exploitatie van de woonzorgfunctie (financieel of anderszins) redelijkerwijs niet (meer) mogelijk is;
- b. het aantal wooneenheden ten behoeve van regulier wonen maximaal 16 bedraagt en passend is binnen de van toepassing zijnde 'Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020', of het alsdan geldende beleid;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein op basis van de op dat moment geldende parkeernormen zoals bedoeld in artikel 8.3;
- d. er wordt voldaan aan de van toepassing zijnde normen vanuit het dan geldende Bouwbesluit;
- e. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



## Artikel 5 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden.

### 5.2 Bouwen

Er mag worden gebouwd overeenkomstig de mogelijkheden krachtens de onderliggende bestemming, mits dit geen afbreuk doet aan de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden.

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

#### 5.3.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in gronden welke zijn bestemd als van 'Waarde- Beschermd dorpsgezicht' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen,
- b. egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het vellen, rooien of aanleggen van diepwortelende beplantingen en/ of bomen, inclusief
- d. het verwijderen van stobben;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- f. het graven, aanleggen, verbreden, vergroten of dempen van sloten, greppels,
- g. watergangen, vijvers of vaarten;

#### 5.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

#### 5.3.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van het beschermde dorpsgezicht als bedoeld in artikel 5.1.
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of diens rechtsopvolger.

## 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:

- a. in geval van nieuwbouw groter dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. in geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 500 m<sup>2</sup>;

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.

#### 6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in het vorige lid 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 een of meerdere voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### 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 Uitzonderingen**

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 m<sup>2</sup>;
- 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:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 6.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

#### **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 archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke archeoloog van de gemeente Venlo.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

## Artikel 8 Algemene bouwregels

### 8.1 Algemene regels over rijksmonumenten

Ter bescherming van de rijksmonumentale panden gelden ter plaatse van de aanduiding 'Rijksmonument', voor zover deze zijn ingeschreven in het rijksmonumentenregister, de volgende bouwregels:

- a. Bij het (ver)bouwen van gebouwen dient rekening gehouden te worden met het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld van het monumentale pand.
- b. Er mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover noodzakelijk ten behoeve van de inrichting van bestaande gebouwen voor het toegestane gebruik overeenkomstig de bestemmingsomschrijving en/of het behoud en/of het herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat geen wezenlijke verandering mag worden aangebracht aan het stedenbouwkundige beeld en geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden.

### 8.2 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

Voor bestaande afstanden en andere maten gelden de volgende regels:

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

### 8.3 Parkeren

#### 8.3.1 Parkeren

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

publicatie gedurende de planperiode wijzigt, moet rekening worden gehouden met deze wijzigingen.

### **8.3.2 Afwijken**

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.3.1, indien er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.

## **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

### **9.1 Algemene afwijkingsregels**

Bij een 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. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en kan worden toegestaan 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 kan worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en kan worden toegestaan 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 (bouw)hoogte van gebouwen en kan worden toegestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
  2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. de regels en kan het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, worden toegestaan mits:
  1. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
  3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
  4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Algemene wijzigingsbevoegdheden

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 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 terinzagelegging van het ontwerp van dit plan 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.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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 naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 12.2 Overgangsrecht gebruik

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

## Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 Steyl'.

# Bijlage bij regels

Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven