

# Bestemmingsplan

- Regels -

## Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat

Gemeente Venlo



## **BESTEMMINGSPLAN**

- Regels -

Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat

Gemeente Venlo

IDN-nummer: NL.IMRO.0983.BP202228BOLWATER-ON01

Status: ontwerp

Datum: 2 oktober 2023



**Locatie Nijmegen**  
Wijchenseweg 102  
6538 SX Nijmegen

**Locatie Rosmalen**  
Berlicumseweg 6D  
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

[info@pouderoyentonnaer.nl](mailto:info@pouderoyentonnaer.nl)

[www.pouderoyentonnaer.nl](http://www.pouderoyentonnaer.nl)



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Van toepassingsverklaring en juridische planopzet	5
Artikel 2	Begrippen algemeen	6
Artikel 3	Begrippen voor dit plan (partiële herziening)	7
Artikel 4	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 5	Bestemming Gemengd-1 (GD1)	9
Artikel 6	Bestemming Gemengd-2 (GD2)	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>13</b>
Artikel 7	Anti-dubbelregel	13
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>15</b>
Artikel 8	Overgangsrecht	15
Artikel 9	Slotregel	16



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Van toepassingsverklaring en juridische planopzet

1. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan blijven de navolgende bestemmingsplannen, zoals die gelden ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, onverkort van kracht, met dien verstande dat de regels van het bestemmingsplan "Q4" partieel worden gewijzigd als beschreven in Hoofdstuk 2 van de regels van voorliggend plan:

Naam	IDN	Datum vaststelling
Q4	NL.IMRO.09830000BP200805Q4	2 juli 2008
Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit   analoge bestemmingsplannen	NL.IMRO.0983.0000BP2019CAPWO NEN-VA01	25 november 2020
Paraplubestemmingsplan kamerbewoning   analoge bestemmingsplannen	NL.IMRO.0983.0000BP2019KAMER BEW-VA01	25 november 2020

## **Artikel 2      Begrippen algemeen**

1. De in dit bestemmingsplan gebruikte begrippen dienen te worden uitgelegd overeenkomstig de begripsbepalingen als opgenomen in het bestemmingsplan Q4, als vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2008, met inachtneming van de wijzigingen in en aanvullingen op de begrippen in dat plan in:
  - a. het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit | analoge bestemmingsplannen, als vastgesteld op 25 november 2020;
  - b. het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen, als vastgesteld op 25 november 2020;
2. In aanvulling op de begrippen bedoeld onder 1 gelden voor dit plan de begrippen als opgenomen in Artikel 3 van dit plan.



## **Artikel 3 Begrippen voor dit plan (partiële herziening)**

### **3.1 plan:**

het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202228BOLWATER-ON01 van de gemeente Venlo.

### **3.2 bestemmingsplan:**

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

### **3.3 bestaand**

feitelijk legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

### **3.4 escaperoom**

een vorm van ontspanning bestaande uit een interactieve spelvorm waarbij een groep mensen samen puzzels, raadsels en uitdagingen proberen op te lossen om binnen een bepaalde tijd uit de kamer te kunnen ontsnappen.

#### **Artikel 4      Wijze van meten**

Voor het meten van in dit plan opgenomen maatvoering gelden de regels over de wijze van meten als opgenomen in het bestemmingsplan Q4, als vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2008, tenzij in deze regels iets anders is aangegeven.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 5 Bestemming Gemengd-1 (GD1)

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving als opgenomen in artikel 4.1 van het bestemmingsplan Q4, zoals die luidt met inachtneming van de in artikel 1 genoemde paraplubestemmingsplannen, wordt voor de gronden die zijn gelegen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat als volgt gewijzigd:

##### 4.1.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd-1 (GD1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, voor zover bestaand ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat en met dien verstande dat wanneer dit gebruik wordt beëindigd, het vervolgens niet meer mag worden hervat;
- b. bedrijven van categorie A en B zoals opgenomen in de Lijst van Bedrijven als opgenomen in Bijlage 2 (bij het bestemmingsplan Q4) en uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening;
- d. kantoren met baliefunctie;
- e. horeca van de categorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en uitsluitend op de begane grond;
- f. wonen;
- g. een escaperoom waar op de verbeelding van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - escaperoom' is opgenomen;
- h. aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;  
met daaraan ondergeschikt:
- j. wegen en paden;
- k. groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen.

##### 4.1.2

Ten aanzien van het wonen als bedoeld in artikel 4.1.1 sub f geldt dat daaronder wordt begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning).

#### 5.2 Bouwvoorschriften

De bouwvoorschriften voor gebouwen als opgenomen in artikel 4.2.1 van het bestemmingsplan Q4, zoals die luiden met inachtneming van de in artikel 1 genoemde paraplubestemmingsplannen, worden voor de gronden die zijn gelegen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat als volgt gewijzigd:

##### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij de voorgevel in de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens dient te worden gebouwd;
- b. de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens mag niet worden overschreden door luifels of daarmee vergelijkbare constructies;
- c. woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd op de verdiepingen, behoudens bestaande woningen op de begane grond;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat is aangegeven;
- f. de goothoogte mag niet minder bedragen dan op de verbeelding van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat is aangegeven;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat is aangegeven;
- h. de bouwhoogte mag niet minder bedragen dan op de verbeelding van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat is aangegeven;
- i. een gebouw wordt afgedekt met een kap in de vorm van een zadeldak;
- j. de bestaande parcellering en breedte van de hoofdgebouwen dient te worden gehandhaafd en ook bij nieuwbouw na sloop in acht te worden genomen;
- k. het samenvoegen van bestaande panden en het doorbreken van van zijmuren tussen panden is niet toegestaan;

### 5.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

De specifieke gebruiksvoorschriften als opgenomen in artikel 4.4 van het bestemmingsplan Q4, zoals die luiden met inachtneming van de in artikel 1 genoemde paraplubestemmingsplannen, worden voor de gronden die zijn gelegen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat als volgt gewijzigd:

### 4.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

1. De baliefunctie bij kantoren mag uitsluitend worden gevestigd op de begane grond;
2. woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd op de verdiepingen, behoudens bestaande woningen op de begane grond en behoudens voor zover daarvoor omgevingvergunning is verleend in afwijking van deze planregel;
3. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen en gronden voor:
  - a. prostitutie en/of seksinrichtingen;
  - b. coffeeshops;
  - c. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie;
  - d. detailhandel, met uitzondering van:
    - bestaande detailhandel als bedoeld in artikel 4.1.1, mits beperkt tot de bestaande oppervlakte ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat en mits het gebruik voor detailhandel sinds de vaststelling van dat bestemmingsplan niet is beëindigd (geweest);
    - detailhandel in ter plaatse vervaardigde artikelen als ondergeschikte activiteit bij de op basis van artikel 4.1.1. toegelaten functies, waarvoor dan maximaal 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag worden gebruikt, tot een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> .

#### **5.4 Afwijkingsbevoegdheid gebruiksvoorschriften**

Aan artikel 4 van het bestemmingsplan Q4, zoals dat luidt met inachtneming van de in artikel 1 genoemde paraplubestemmingsplannen, wordt voor de gronden die zijn gelegen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat de volgende afwijkingsbevoegdheid toegevoegd:

##### **Afwijkingsbevoegdheid gebruiksvoorschriften wonen op de begane grond**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 4.4 onder 2 en toestaan dat een woning op de begane grond wordt gesitueerd, mits:

- a. wonen op de begane grond in de straat ondergeschikt blijft aan de overige op de begane grond toegelaten functies in de straat, hetgeen als volgt wordt beoordeeld:
  1. wonen op de begane grond wordt voor niet meer dan 2 aaneengesloten panden toegestaan;
  2. wonen op de begane grond wordt voor niet meer dan 13 strekkende meter aan aaneengesloten voorgevel toegestaan; en
  3. per aaneengesloten blok van panden kan voor maximaal 1/3 deel van die panden wonen op de begane grond worden toegestaan;
- b. geen sprake is van wonen achter wonen;
- c. ook voor het overige geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden voor omliggende gebouwen en gronden.

## Artikel 6 Bestemming Gemengd-2 (GD2)

De bouwvoorschriften voor gebouwen als opgenomen in artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan Q4, zoals die luiden met inachtneming van de in artikel 1 genoemde paraplubestemmingsplannen, worden voor de gronden die zijn gelegen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat als volgt gewijzigd:

### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat géén gebouwen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten';
- b. het bouwvlak mag per bouwperceel voor maximaal 50% worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding van het bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding van het bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat is aangegeven.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 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.





## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 8 Overgangsrecht

#### 8.1 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.

#### 8.2 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 9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als

Regels van de bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Q4 - Bolwaterstraat'.



