

Regels Wijzigingsplan Kerkhoflaan (sectie F 1405
en 1406) te Lomm

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - Artikel 1 Begrippen
 - Artikel 2 Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - Artikel 3 Wonen
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - Artikel 4 Anti-dubbeltelregel
 - Artikel 5 Algemene gebruiksregels
 - Artikel 6 Algemene afwijkingsregels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - Artikel 7 Overgangsrecht
 - Artikel 8 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

Het wijzigingsplan 'Kerkhoflaan (sectie F 1405 en 1406) te Lomm' met identificatienummer NL.IMRO.0983.WP2021KERKHOFNLONG-CO01 van de gemeente Venlo.

1.2 Bestemmingsplan/ Wijzigingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage.

1.3 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.

1.4 Aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aanbouw:

Een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of in visueel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.6 Achtererf:

Het gedeelte van het bouwperceel dat is gelegen achter de achtergevelrooilijn.

1.7 Achtergevelrooilijn:

De denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw -zonder aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen- alsmede het verlengde daarvan.

1.8 Afhankelijke woonruimte:

Een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

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 Bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.12 Beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbondenberoep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.13 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bijgebouw:

Een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.16 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.

1.17 Bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.18 Bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.19 Bouwmassa:

Een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.20 Bouwperceel:

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

1.21 Bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak:

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

1.23 Bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 Cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.25 Functie:

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

1.26 Gebouw:

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

1.27 Geluidsgevoelige functies:

Functies zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.

1.28 Hoofdgebouw:

Een gebouw, dat gelet op zijn afmetingen en functie in relatie tot de bestemming als het belangrijkste gebouw op het bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.29 Mantelzorg:

Het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

1.30 Onderbouw/kelder:

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.

1.31 Ondergeschikte functie:

Functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.32 Ruimtelijke kwaliteit:

De kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.33 Seksinrichting:

Een 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 een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.34 Stedenbouwkundig beeld:

Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

1.35 Voorgevellijn:

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

1.36 Vrijstaand:

Bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de perceelsgrens.

1.37 Woning:

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van een of meer huishoudens.

Artikel 2 Wijze van meten

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

De kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 Bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 Bebouwingspercentage:

Het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 Breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.5 Dakhelling:

Langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 Goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 Bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.8 Inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 Oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 Peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde onder b.
- b. De voorgevelrooilijn van het bouwvlak mag uitsluitend worden overschreden met erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,5 m mag bedragen.
 2. De afstand tot de openbare weg niet minder dan 2 m mag bedragen.
- c. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', niet meer dan 50% bedragen;
- d. De diepte van een hoofdgebouw met een aan de achtergevel aangebouwde aanbouw en/of aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 14 m bedragen.
- e. De breedte van het bouwperceel mag, op de gronden die ter plaatse zijn aangeduid met bebouwingstypologie 'vrijstaand', niet minder dan 12 m bedragen;

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen mag, op de gronden die ter plaatse zijn aangeduid met bebouwingstypologie 'vrijstaand' niet meer dan 1 bedragen;
- b. De voorgevel moet worden gesitueerd in de naar de wegzijde toegekeerde begrenzing van het bouwvlak of 3 m erachter;
- c. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen mag, op de gronden die ter plaatse zijn aangeduid met bebouwingstypologie 'vrijstaand' aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
- d. De goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. Het aantal bouwlagen mag niet meer dan 2 bedragen;
- f. De dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

3.2.3 Aan- en bijgebouwen

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

- a. Aan- en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 75 m² bedragen, met dien verstande dat het in lid 3.2.1 onder c genoemde bebouwingspercentage niet mag worden overschreven.
- c. Voor zover de oppervlakte van het achtererf meer bedraagt dan 200 m² mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m².
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,20 m.
- e. Het dak mag met een kap worden gebouwd of plat worden uitgevoerd. Indien het dak met een kap wordt gebouwd mag de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d voor een overschrijding van de maximale diepte tot niet meer dan 18 m;
- b. van het bepaalde in lid 3.2.2 onder d, e en f voor het afdekken van het hoofdgebouw met een plat dak, waarbij de hoogte niet meer dan 9 m mag bedragen en het aantal bouwlagen niet meer dan 3 mag bedragen;

De ontheffing zoals genoemd onder a en b kunnen slechts worden verleend indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast. Er zal sprake zijn van onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld als:

1. de karakteristiek van de openbare ruimte wordt aangetast;
2. de ruimtelijke kwaliteit en/of de cultuurhistorische of stedenbouwkundige waarde van de bebouwing en de omgeving van de bebouwing wordt aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen:

- a. Voor de uitoefening van enige tak van (detail)handel of bedrijf, behoudens:

1. het gebruik voor de uitoefening van een-aan-huis-verbonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in het hoofdgebouw of een aangebouwd bijgebouw;
 - de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 40 m².
 - het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 - detailhandel is niet toegestaan.
 - de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- b. als seksinrichting;
- c. voor het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.4 onder c voor toestaan dat een vrijstaand bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in een of in meer aaneengebouwde bijgebouwen;
 3. de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 80 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik voor bewoning van vrijstaande bijgebouwen bij een woning.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de in de planregels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover daarvoor in deze regels geen bijzondere ontheffingsbevoegdheden zijn opgenomen;
- b. van de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- c. van de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
 2. ten behoeve van voor waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht ten aanzien van 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. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het onder a bepaalde voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het onder a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

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

7.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan Kerkhoflaan (sectie F1405 en 1406) te Lomm.