

# REGELS

Bestemmingsplan  
'Stationsstraat 44 Steyl'  
Gemeente Venlo

# Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
• Artikel 1	Begrippen
• Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
• Artikel 3	Groen
• Artikel 4	Wonen
• Artikel 5	Waarde – Archeologie hoog
Hoofdstuk 3	Algemene regels
• Artikel 6	Anti-dubbelregel
• Artikel 7	Algemene bouwregels
• Artikel 8	Algemene gebruiksregels
• Artikel 9	Algemene afwijkingsregels
• Artikel 10	Algemene wijzigingsregels
• Artikel 11	Algemene procedureregels
Hoofdstuk 4	Overgangsrecht en slotregel
• Artikel 12	Overgangsrecht
• Artikel 13	Slotregel
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### **1.1 plan:**

het bestemmingsplan 'Stationsstraat 44 Steyl' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP2023STASTR44-ON01 van de gemeente Venlo;

### **1.2 bestemmingsplan:**

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

### **1.3 aanduiding**

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

### **1.4 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.5 aangebouwd bijgebouw**

een bijgebouw, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructiemu(u)r(en) en in bouwkundige zin ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### **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 wordt mede begrepen internetverkoop vanuit de woning welke een ruimtelijke uitstraling hebben.

Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel;

### **1.9 ander bouwwerk**

een bouwwerk geen gebouw zijnde;

### **1.10 antenne-installatie**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

### **1.11 archeologisch onderzoek**

onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie (versie 3.1);

### **1.12 archeologische vindplaats**

locatie waar archeologische vondsten zijn aangetroffen;

### **1.13 bebouwing**

een of meer gebouwen en/ of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### **1.14 bebouwingspercentage**

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

### **1.15 bebouwingsgrens**

de op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn, welke niet door gebouwen mag worden overschreden behoudens krachtens de regels duidelijk toegelaten afwijkingen;

### **1.16 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;

### **1.17 bedrijf**

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

### **1.18 begane grond**

een bouwlaag geen verdieping zijnde;

### **1.19 bestaand**

- **Bebouwing:**  
de als zodanig op de verbeeldingen aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, 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 het van kracht worden van dit plan;

### **1.20 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.21 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.22 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;

### **1.23 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.24 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;

### **1.25 bouwperceel**

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

### **1.26 bouwperceelsgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.27 bouwvlak**

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

### **1.28 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;

### **1.29 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;

### **1.30 cultuurhistorisch waardevol**

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Cultuurhistorie is een verzamelnaam voor de begrippen archeologie, historische bouwkunde (monumenten, zichtlijnen, open erven en beeldbepalende panden en bouwwerken), historische geografie (landschappelijke structuren en patronen door ingrijpen van de mens) en mensgebonden natuur (solitaire bomen, laan- en haagbeplantingen, boomgaarden en houtwallen);

### **1.31 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

### **1.32 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 'setback' in dit artikel;

### **1.33 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen het verhuren en/ of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

### **1.34 erf**

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

### **1.35 evenement**

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;

### **1.36 gebied met archeologische waarde**

gebied met zeer hoge, hoge tot middelhoge of lage archeologische waarde of verwachting;

### **1.37 gebouw**

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

### **1.38 grondgebonden woning**

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

### **1.39 hoofdgebouw**

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

#### **1.40 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/ of etenswaren en/ of logies;

#### **1.41 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;

#### **1.42 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;

#### **1.43 kamerverhuurbedrijf**

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;

#### **1.44 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit**

de in de Bedrijvenlijst van VNG genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

#### **1.45 nokhoogte**

het hoogste punt van een schuin dak;

#### **1.46 ondergronds bouwwerk**

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil;

#### **1.47 overkapping**

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

#### **1.48 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;

#### **1.49 peil**

de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;

### **1.50 perceelsgrens**

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

### **1.51 prostitutie**

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

### **1.52 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 een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.53 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;

### **1.54 tuin**

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

### **1.55 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;

### **1.56 verbeelding**

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Stationsstraat 44 Steyl', bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.0983.BP2023STASTR44-ON01;

### **1.57 verkeer**

wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, railverkeer, luchtverkeer, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting en/ of straatmeubilair;

### **1.58 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);

### **1.59 voorgevellijn**

de naar de hoofdweg gekeerde grens van het bouwvlak;



### **1.60 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;

### **1.61 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;

### **1.62 wet/ wettelijke regelingen**

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

### **1.63 wonen**

het gehuisvest zijn in een woning;

### **1.64 woning / wooneenheid**

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

### **1.65 zijgevel**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

### **2.1 de afstand tot de bouwperceelsgrens**

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

### **2.2 de 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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.3 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4 de goothoogte van een bouwwerk**

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

**2.5 de horizontale diepte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel;

**2.6 de 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;

**2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

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

**2.8 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;

**2.9 ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplanting;
- d. parken;
- e. voorzieningen van algemeen nut.
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. verhardingen;
- h. kunstwerken.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, waarbij:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  2. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 3.3 Nadere eisen

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

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

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

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, waaronder begrepen kamerbewoning tot max. 2 personen per woning;
- b. tuinen, erven en onbebouwde erven.
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. garageboxen voor niet-bedrijfsmatig gebruik, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen en/of opslag voor niet-bedrijfsmatig gebruik';
- f. opslag voor niet-bedrijfsmatig gebruik, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen en/of opslag voor niet-bedrijfsmatig gebruik'.

met de daarbij behorende:

- g. hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. nieuwe woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouwwoning'.

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw toegestaan' worden gerealiseerd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouwwoning' mag maximaal één woning worden gebouwd;
- c. toegestaan zijn grondgebonden woningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden';

- d. de hoofdgebouwen dienen in en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak geplaatst te worden;
- e. een kap op de woning is verplicht;
- f. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- g. de bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 m bedragen.
- h. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken, welke hoger zijn 1 m gemeten vanaf het aansluitend terrein mag niet meer dan 65% bedragen;
- i. de afstand van tenminste 1 vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
- j. bij vervangende nieuwbouw blijft de bestaande legale bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning, grondgebonden) gehandhaafd.

#### **4.2.3 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 ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover ze gelegen zijn buiten het maximale bouwvlak van het hoofdgebouw zoals in lid 4.2.2 sub g. en h. aangegeven mag niet meer bedragen dan:
  1. 70 m<sup>2</sup> bij een bouwperceel van maximaal 500 m<sup>2</sup>;
  2. 100 m<sup>2</sup> bij een bouwperceel groter dan 500 m<sup>2</sup>,

met dien verstande dat het maximale bouwpercentage als hiervoor bedoeld onder lid 4.2.2 sub i. niet mag worden overschreden;

- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,30 m bedragen en de nokhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- d. In afwijking van het bepaalde onder a t/m c van dit lid, mogen aan- en uitbouwen worden aangebouwd vóór de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak, met:
  1. een diepte van maximaal 1,50 m, een oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping;
  2. een diepte van maximaal 2,50 m, een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'luifel';
- e. In afwijking van het bepaalde onder b van dit lid, mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen en/of opslag voor niet-bedrijfsmatig gebruik' 270 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, doch maximaal 2 m, alsmede overkappingen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of in het verlengde daarvan

- te worden gebouwd; in hoeksituaties dienen erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, doch maximaal 2 m, alsmede overkappingen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- b. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
  - 1. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag zijn;
  - 2. speeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 3 m mag zijn;
- c. het onder lid 4.2.2 sub i. aangegeven bebouwingspercentage mag ten gevolge van het oprichten van andere bouwwerken welke hoger zijn dan 1 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet worden overschreden.

### **4.3 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.

De toepassing van nadere eisen als bedoeld onder a. tot en met c. door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. het gebruik van woningen en daarbij behorende gronden voor een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning.
- d. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- e. opstallen voor Bed- and breakfast.

#### **4.4.2 Parkeernorm**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt uitsluitend verleend indien op eigen terrein ten minste twee parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd, conform de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381).

#### **4.4.3 Voorwaardelijke bepaling wonen**

Het gebruik als bedoeld in artikel 4.1 onder a is uitsluitend toegestaan indien het bestaande gebruik van het bedrijf aan de Stationsstraat 44 met de bijbehorende bedrijfsactiviteiten is beëindigd en beëindigd blijft.

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

#### **4.5.1 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.4.1 sub b voor het gebruik van woningen en daarbij behorende gronden en bouwwerken voor het in combinatie met het wonen uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover het bedrijven betreft of vergelijkbaar met de bedrijven welke genoemd zijn in de in de bijlage 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' opgenomen bedrijvenlijst, 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 de bedrijvenlijst genoemde bedrijven vallen onder milieucategorie 1 of 2. Bedrijven in een hogere milieucategorie zijn vanwege de mogelijke hinder voor de omgeving in dit verband niet toegestaan. De hier beschreven ontheffing wordt bovendien alleen verleend c.q. genomen indien:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. 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>;
- c. de beroeps- en/ of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- d. de beroeps- en/ of bedrijfsactiviteiten geen hoger bronvermogen hebben dan 50 dB(A)/m<sup>2</sup> etmaalwaarde;
- e. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening blijven voldoen;
- f. de beroeps- en/ of bedrijfsactiviteiten geen parkeerverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
- g. geen (overig) gevaar schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
- h. geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- i. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- j. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/ of pornografisch gebied wordt/ worden uitgeoefend.

#### **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.

### **Artikel 5 Waarde – Archeologie hoog**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' 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.

#### **5.2 Bouwregels**

##### **5.2.1 Archeologisch onderzoek**

Op de voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden dient voor bouwwerken bij de aanvraag om 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:

- a. In geval van nieuwbouw groter dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. uitbreiding groter dan 500 m<sup>2</sup>.

##### **5.2.2 Uitzondering vindplaats**

In afwijking van het bepaalde in 5.2.1 dient voor bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen altijd 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. De genoemde ondergrens van 500 m<sup>2</sup> is ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' niet van toepassing.

##### **5.2.3 Voorwaarden aan omgevingsvergunning voor het bouwen**

Indien uit het in 5.2.1 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 meer van de navolgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

1. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. 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.

#### **5.2.4 Uitzondering**

Het bevoegd gezag kan in afwijking van 5.2.1 een omgevingsvergunning verlenen indien de archeologische en cultuurhistorische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie hoog' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
3. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
4. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
5. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
6. het vellen, rooien of anderszins aantasten van waardevolle groenelementen en/ of erfaanleg.

#### **5.3.2 Toepassing**

Het bepaalde in artikel 5.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden die:

1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
2. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' altijd een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 nodig is voor de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, ongeacht de grootte van de oppervlakte;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
5. betrekking hebben op gronden minder diep dan 40 centimeter;
6. archeologisch onderzoek betreffen.

#### **5.3.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.3.2 zijn slechts toelaatbaar indien:

1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 5.1 genoemde doeleinden;
2. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

#### **7.1 Bestaande afstanden en andere maten**

##### **7.1.1 Bestaande afstanden en maten die meer bedragen**

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/ of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

##### **7.1.2 Bestaande afstanden en maten die minder bedragen**

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/ of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

##### **7.1.3 Heroprichting**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.1.1 en 7.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

#### **8.1 Algemene gebruiksregels**

Het is verboden de in de artikel 3 en 4 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te doen en/ of laten gebruiken en/ of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

#### **8.2 Ontheffing algemene gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 8.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders kunnen, 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, ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan 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 bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m, met dien verstande dat voor reclamezuilen uitsluitend ontheffing mag worden verleend voor een hoogte groter dan 3 m indien het gestelde in het reclamebeleid in acht wordt genomen en de betreffende welstandscommissie hierover haar goedkeuring heeft gegeven.

### 9.2 Ontheffing Bed and Breakfast

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van een Bed and Breakfast mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. het bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- d. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- 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 ontvracting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningstructuur ontstaan;
- g. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- h. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de Bed and Breakfast-voorziening in bestaande bebouwing gerealiseerd wordt;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een Bed and Breakfast in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- k. de ontheffing uitsluitend binnen de bestemming 'Wonen' wordt verleend.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Algemene wijziging

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 bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## Artikel 11 Algemene procedureregels

### 11.1 Procedure ontheffing, wijziging en nadere eisen

Bij het verlenen van ontheffing, wijziging en het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het 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.

### 12.2 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 in sub 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.

### 12.3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overeenkomstig lid 12.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

## Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Stationsstraat 44 Steyl'.