

# Bestemmingsplan Spechtstraat - Brachterweg te Tegelen Planregels

---

Vastgesteld

NL.IMRO.0983.BP202304SPECHT-VA01

---

In opdracht van

## Bestemmingsplan

Spechtstraat – Brachterweg te Tegelen  
Gemeente Venlo

IMRO-IDN:	NL.IMRO.0983.BP202304SPECHT-VA01
Projectnummer:	P2021.ANTA.001
Opdrachtgever:	[REDACTED]
Opsteller:	[REDACTED]
Status:	Vastgesteld
Datum:	1 maart 2024 (herzien 4 maart 2024)

## Hoofdstuk 1      Inleidende regels

### Artikel 1      Begrippen

#### 1.1 Plan:

Het bestemmingsplan 'Spechtstraat – Brachterweg te Tegelen' met identificatienummer NL.IMRO.0983. BP202304SPECHT-VA01 van de gemeente Venlo.

#### 1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijbehorende 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 Aaneengesloten woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneen gebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning.

#### 1.5 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.

#### 1.6 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.

1.7 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.

1.8 Ander bouwwerk:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

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 bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.11 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.

1.12 Begane grond:

Een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.13 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.

#### 1.14 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.15 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 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 Bouwperceel:

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

#### 1.18 Bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

#### 1.19 Bouwvlak:

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

#### 1.20 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.

#### 1.21 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.

#### 1.22 Bijwoning:

Het bieden van mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk c.q. vrijstaand bijgebouw of verplaatsbare unit.

#### 1.23 Coffeeshop:

Een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

#### 1.24 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:

Het beroepsmatig uitoefenen van een ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij horende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Dit laatste is slechts anders daar waar in deze regels is bepaald, dat de consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten tevens als hoofdfunctie zijn toegestaan.

#### 1.25 Dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

#### 1.26 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.

#### 1.27 Gebouw:

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

1.28 Grondgebonden woning:

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

1.29 Hoofdgebouw:

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

1.30 Horeca:

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/ of etenswaren en/ of logies.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 Kampeermiddelen:

- a. Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.35 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

De in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten 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.

1.36 Logiesverblijf:

Het in gebruik hebben of houden van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig recreatief verblijf of tijdelijk onderdak wordt verschaft aan huishoudens die elders hun hoofdverblijf hebben. Short stay, het korter dan 4 maanden onderdak verschaffen aan buitenlandse werknemers is hieronder begrepen.

1.37 Mantelzorg:

Langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.38 Nultredenwoning:

Een woning die extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.

1.39 Nokhoogte:

Het hoogste punt van een schuin dak.

1.40 Ondergeschikte activiteit:

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

1.41 Ondergronds bouwwerk:



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

1.42 Overig bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.43 Overkapping:

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

1.44 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.

1.45 Peil:

- a. Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.46 Prostitutie:

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

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 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.

1.48 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 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).

1.52 Voorgevelrooilijn:

De naar de hoofdweg gekeerde grens van het bouwvlak.

1.53 Voorzieningen van algemeen nut:

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/ of het wegverkeer.

1.54 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.

1.55 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

zijanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.56 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.

1.57 Wonen:

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.58 Woning / wooneenheid:

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

1.59 Woongebouw:

Een gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin twee of meerdere woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke ruimte(n).

1.60 Zijgevel:

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

## Artikel 2      Wijze van meten

### 2.1 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.2 De goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.3 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.

### 2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.5 De afstand tot de bouwperceelgrens:

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

### 2.6 De horizontale diepte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

### 2.7 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

Vanaf het 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, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, aircounits, warmtepompen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. bermen en beplanting;
- e. waterlopen, waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. parkeren.

met daaraan ondergeschikt:

- g. paden;
- h. verhardingen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. hondenuitlaatplaatsen;
- k. kunstwerken;

met de daarbij behorende:

- l. nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,00 m bedragen;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van lichtmasten maximaal 12,00 m bedragen.

### 3.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat 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.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. bermen en beplanting;
- g. straatmeubilair;
- h. hondenuitlaatplaatsen;
- i. voorzieningen van algemeen nut.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,00 m bedragen;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12,00 m bedragen.



#### 4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat 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.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

##### 4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden als:

- a. standplaats voor kampeermiddelen.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, in de vorm van grondgebonden aaneengesloten woningen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. het wonen, in de vorm van gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gestapeld';
- c. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis;
- d. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. toegestaan zijn grondgebonden woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – gestapeld" uitsluitend gestapelde bebouwing is toegestaan.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding "gestapeld", aan- en

bijgebouwen en andere bouwwerken welke hoger zijn dan 1 m gemeten vanaf het aansluitend terrein mag niet meer dan 65% bedragen.

- d. de bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw mag bij:
  - 1. aaneengesloten bebouwing, met uitzondering van gestapelde bebouwing, maximaal 10,00 m bedragen;
- e. de breedte van het hoofdgebouw mag bij:
  - 1. aaneengesloten bebouwing, met uitzondering van gestapelde bebouwing, maximaal 9,00 m bedragen;
- f. de vrijstaande zijgevel dient in de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

#### 5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. de maximum oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 100 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- c. in hoeksituaties dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd.
- 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 b t/m d van dit lid, mogen aan- en uitbouwen worden aangebouwd vóór de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak, met 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.

#### 5.2.4 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;
- b. 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;
- c. 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.

### 5.3 Nadere eisen

#### 5.3.1 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.

#### 5.3.2 Afwegingskader

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:

- 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.

#### 5.4 Specifieke gebruiksregels

##### 5.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning;
- c. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- d. opstallen voor bed and breakfast;
- e. gronden voor de voorgevel bij aaneengesloten woonbebouwing om te parkeren.

##### 5.4.2 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.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.5.1 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- 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.

### 5.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.1 voor het gebruik ten behoeve van mantelzorg in vrijstaande bijbehorende bouwwerken (bijwoning), mits aan de volgende voorwaarden kan worden voldaan:

- a. om voor een mantelzorgwoning in aanmerking te komen, is een indicatie nodig van het wijkteam, n.a.v. een keukentafelgesprek, ('zorgontvanger kan alleen nog met mantelzorg zelfstandig wonen'). Indien geen andere indicatie voorligt, is een verklaring van de huisarts nodig;
- b. de aanvrager heeft zijn hoofdverblijf of zal deze hebben in de woonruimte waaraan de voorziening wordt getroffen. Dit betekent dat de aanvrager in deze woonruimte zijn vaste woon- en verblijfplaats heeft en op dit adres in de gemeentelijke basisadministratie (gba) staat ingeschreven dan wel zal staan ingeschreven;
- c. er mogen geen extra woningen aan de woonvoorraad toegevoegd te worden. Uitgangspunt blijft dat het gaat om één woning, waarvan een deel van het huishouden in een bijbehorend bouwwerk is gevestigd (ook wel genoemd 'afhankelijke' woonruimte);
- d. omliggende bedrijven mogen niet worden gehinderd/belemmerd in hun bedrijfsvoering c.q. bouw- en gebruiksmogelijkheden (de mantelzorgwoning wordt aangemerkt als geurgevoelig object);
- e. er moet worden voldaan aan de voorschriften uit het Bouwbesluit die ook voor een 'normale' woning gelden;
- f. er moet sprake zijn van een nultredenwoning;
- g. de omvang van de mantelzorgwoning is niet meer dan 70 m<sup>2</sup>. Daarbij geldt als aanvullende voorwaarde dat het bebouwingspercentage van het totale bouwperceel niet meer mag bedragen dan 65% bij grondgebonden bebouwing;
- h. het gebruik van het bijbehorend bouwwerk mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de omgeving;
- i. in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat deze vergunning wordt ingetrokken, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Nadat de zorgbehoefte is beëindigd, moet een verplaatsbare unit binnen een termijn van een half jaar worden verwijderd, gerekend vanaf de datum waarop de vergunning is ingetrokken.

Voor een bijbehorend bouwwerk geldt dat het tijdelijk gebruik hiervan voor mantelzorg moet worden gestaakt.





## 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

- 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 Woningwet of Wabo, 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.
- 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 Woningwet of Wabo, 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.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag 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, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. 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 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 toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
  2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
  1. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3,00 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 10,00 m mag bedragen
4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

## Artikel 9 Algemene procedureregels

### 9.1 Procedure nadere eisen

Bij 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 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

#### 10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Spechtstraat  
- Brachterweg te Tegelen.



## Bijlage 1



## Bedrijvenlijst Woongebied

NR	OMSCHRIJVING	CAT
1	Badhuizen en sauna-baden	2
2	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
3	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	2
4	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
5	Binderijen	2
6	Cateringbedrijven, kookstudio's	2
7	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d., excl. Internetcafé's e.d.	1
8	Consultatiebureaus	1
9	Dans-, muziek-, balletscholen, workshopateliers e.d. t.b.v. hobby's en vrijetijdsbesteding	2
10	Expeditie-, cargadoors (kantoren)	1
11	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
12	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
13	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
14	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
15	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties, overige grafische activiteiten	2
16	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkbedrijven	2
17	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
18	Muziekinstrumentenbedrijven	2
19	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
20	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	2
21	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
22	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
23	(Para)medische praktijken, klinieken en dagverblijven	1
24	Persoonlijke dienstverlening	1
25	Reisorganisaties	1
26	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
27	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
28	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	2
29	Telecommunicatiebedrijven, excl. belhuizen e.d.	1
30	Uitgeverijen (kantoren)	1
31	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
32	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
33	Verhuurbedrijven voor roerende goederen	2
34	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
35	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
36	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
37	Wasserettes, wassalons	1
38	Wasverzendinrichtingen	2



rura-advies.nl

