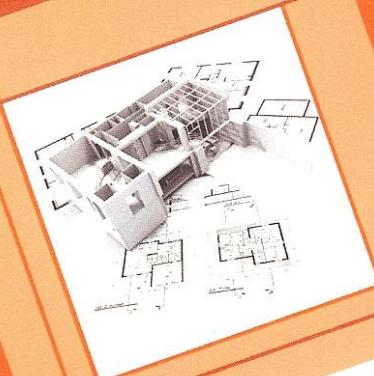
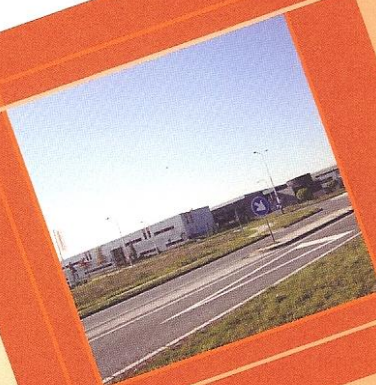
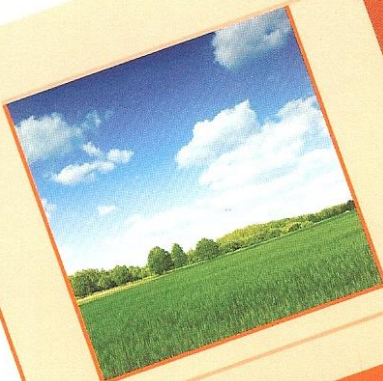




# BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



---

# **PLANREGELS**

## **woningbouw Boschkamp Tegelen**

### **(gemeente Venlo)**

---

## VERANTWOORDING EN STATUS

**Titel:** Planregels woningbouw Boschkamp Tegelen (gemeente Venlo)

**Opdrachtgever:**

**Contactpersoon:**

**Aantal pagina's:** 32

**1<sup>e</sup> concept:** 30-06-2023

**2<sup>e</sup> concept:** 28-07-2023

**3<sup>e</sup> concept:** 15-09-2023

**definitief:** 8-12-2023

**Opsteller:** [REDACTED] paraaf:

**Controleur:** [REDACTED] paraaf:

## COLOFON

### BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

**Post- en kantooradres:**



E: [info@beusmans-jansen.nl](mailto:info@beusmans-jansen.nl)

I: [www.beusmans-jansen.nl](http://www.beusmans-jansen.nl)

© 2023 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

*Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.*

*Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.*

*Alle rechten voorbehouden.*

## INHOUDSOPGAVE

<b>Regels</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>6</b>
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3 Groen	13
Artikel 4 Verkeer-Verblijfsgebied	15
Artikel 5 Wonen	17
Artikel 6 Waarde-Welstand beeldkwaliteitsplan	21
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>22</b>
Artikel 7 Anti-dubbelregel	22
Artikel 8 Algemene bouwregels	23
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 12 Algemene procedureregels	29
Artikel 13 Overige regels	30
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>31</b>
Artikel 14 Overgangsrecht	31
Artikel 15 Slotregel	32
<b>Bijlagen bij de regels</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten</b>	

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan Boschkamp Tegelen met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202313BOSCHKAMP-va01 (SVBP2012) van de gemeente Venlo.

### 1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

### 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 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 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 1.11 Bebouwingspercentage

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

### **1.12 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 gebonden beroepen niet daaronder begrepen.

### **1.13 Begane grond**

Een bouwlaag geen verdieping zijnde.

### **1.14 Bestaand**

#### **1. Bebouwing**

De als zodanig aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

#### **2. Gebruik**

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

### **1.15 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.16 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.17 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.

### **1.18 Bouwperceel**

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

### **1.19 Bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.20 Bouwvlak**

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

### **1.21 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.

### **1.22 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.

### **1.23 Bijwoning**

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

### **1.24 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.

### **1.25 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.

### **1.26 Dak**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

### **1.27 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.

### **1.28 Gebouw**

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

### **1.29 Gestapelde woning**

Een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat (en waar op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen).

### **1.30 Grondgebonden woning**

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

### **1.31 Half-vrijstaande woning**

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

### **1.32 Hoofdgebouw**

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

### **1.33 Horeca**

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

### **1.34 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.

### **1.35 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.

### **1.36 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.



### **1.37 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.

### **1.38 Levensloopbestendige woning**

Een woning waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken en tenminste één badkamer, één toilet en één slaapkamer zich op de begane grond bevinden.

### **1.39 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.

### **1.40 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.

### **1.41 Nokhoogte**

Het hoogste punt van een schuin dak.

### **1.42 Ondergeschikte activiteit**

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

### **1.43 Ondergronds bouwwerk**

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

### **1.44 Overig bouwwerk**

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

### **1.45 Overkapping**

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

### **1.46 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.

### **1.47 Peil**

1. voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

### **1.48 Prostitutie**

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

#### **1.49 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.

#### **1.50 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.

#### **1.51 Tuin**

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

#### **1.52 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.

#### **1.53 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).

#### **1.54 Voorgevelrooilijn**

De naar de hoofdweg gekeerde grens van het bouwvlak

#### **1.55 Voorzieningen van algemeen nut**

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

#### **1.56 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.

#### **1.57 Weg**

Een voor het rijverkeer 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.

#### **1.58 Wet/wettelijke regelingen**

Indien en voor zover 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 ter visielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

#### **1.59 Wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning.

#### **1.60 Woning**

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

**1.61 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).

**1.62 Zijgevel**

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

## **Artikel 2     Wijze van meten**

### **2.1     Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:**

#### *2.1.1     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.

#### *2.1.2     dakhelling*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### *2.1.3     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.

#### *2.1.4     horizontale diepte van een bouwwerk*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

#### *2.1.5     inhoud van een bouwwerk*

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

#### *2.1.6     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.

#### *2.1.7     afstand tot de bouwperceelgrens*

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

#### *2.1.8     ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk*

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

### **2.2     Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen maximaal 1 m 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. parken;
- f. behoudt en versterking van de natuurfuncties;

met daaraan ondergeschikt:

- g. verhardingen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. hondenuitlaatplaatsen;
- j. kunstwerken;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- l. ontsluitingswegen, in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;

met de daarbij behorende:

- m. voorzieningen van algemeen nut.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag maximaal 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag maximaal 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 maximaal 5 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van lichtmasten maximaal 6 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 waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen 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. kunstwerken;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, (overkluisde) waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. bermen en beplanting;
- h. straatmeubilair;
- i. hondenuitlaatplaatsen;

met de daarbij behorende:

- j. 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 alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag maximaal 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 maximaal 5 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 m bedragen.

### **4.3 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.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. standplaats voor kampeermiddelen;
- b. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. 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 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, in de vorm van grondgebonden en levensloopbestendige woningen waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning) alsmede gestapelde woningen;
- b. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis;
- c. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen; met de daarbij behorende:
  - e. hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
  - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - g. voorzieningen van algemeen nut.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mogen maximaal 103 woningen gebouwd worden, waarvan minimaal 42% levensloopbestendig dient te worden uitgevoerd;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en andere bouwwerken welke hoger zijn dan 1 m gemeten vanaf het aansluitend terrein mag niet meer dan 70% bedragen, met uitzondering van een bouwperceel ten behoeve van gestapelde woningen.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' toegestaan;
- b. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. voor de toegelaten woningtypen geldt dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengesloten woningen zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend half-vrijstaande woningen zijn toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- f. de maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- g. de bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw mag bij:
  1. aaneengebouwde woningen, met uitzondering van gestapelde woningen, maximaal 11 m bedragen;
  2. twee-aaneengebouwde woningen maximaal 12 m bedragen;
  3. vrijstaande woningen maximaal 15 m bedragen;
- h. de breedte van het hoofdgebouw mag bij:
  1. aaneengebouwde woningen maximaal 10 m bedragen;
  2. twee-aaneengebouwde woningen maximaal 15 m bedragen;
  3. vrijstaande woningen maximaal 20 m bedragen;
- i. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen bedraagt voor:
  1. aaneengebouwde woningen: aan beide zijden minimaal 0 m;
  2. twee-aaneengebouwde woningen: aan één zijde minimaal 2,85 m;

3. levensloopbestendige woningen: aan beide zijden minimaal 0 m;
4. vrijstaande woningen: aan beide zijden minimaal 2,85 m;
- j. hoofdgebouwen mogen zowel met een kapconstructie als met een plat dak worden afgedekt. Indien het dak met een kapconstructie wordt gebouwd dient de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60° te bedragen, tenzij ter plaatse een afwijkende dakhelling is aangegeven.

### 5.2.3 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. 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 gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen - voorzover ze zijn gelegen buiten het maximale bouwvlak van het hoofdgebouw zoals bedoeld in lid 5.2.2 onder a - 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>;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel met een kapconstructie als met een plat dak worden afgedekt. Indien het dak met een kapconstructie wordt gebouwd dient de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60° te bedragen;
- e. de goothoogte van aan – en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,30 m bedragen en de nokhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van aan – en uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak mag maximaal 3,30 m bedragen;
- g. In afwijking van het bepaalde onder a t/m c van dit lid, mogen aan- en uitbouwen worden aangebouwd voor de voorgevel, met een diepte van maximaal 1,5 m, een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

### 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 ten minste 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, gelegen aan de naar de weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens, op een afstand van minimaal 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 3,5 m mag zijn.

## 5.3 Nadere eisen

### 5.3.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is 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 in artikel 5.3.1 door het bevoegd gezag 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 gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen 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 Bedrijvenlijst woongebieden, 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 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 maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen bedraagt, 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- en leefklimaat:

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

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

## **Artikel 6 Waarde-Welstand beeldkwaliteitsplan**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde-Welstand beeldkwaliteitsplan' aangewezen gronden zijn mede bestemd om bouwwerken te laten voldoen aan redelijke eisen van welstand.

### **6.2 Bouwregels**

- a. Bouwwerken mogen niet in ernstige mate in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand.
- b. Naast het bepaalde onder a geldt dat bouwwerken op zichzelf en relatie tot de directe omgeving dienen te voldoen aan het ter plaatse geldende beeldkwaliteitsplan.
- c. Aan het bepaalde in sub a en b wordt geacht te zijn voldaan wanneer wordt voldaan aan de Welstandsnota gemeente Venlo 2013, dan wel wanneer dit beleid wordt c.q. is gewijzigd: de geldende welstandsnota ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 7 Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 8    Algemene bouwregels**

### **8.1    Ondergronds bouwen**

- a. Op plaatsen waar gebouwen mogen worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, met dien verstande dat de maximale maten zoals genoemd in de bestemmingen in hoofdstuk 2 van toepassing blijven. Daar waar bovengronds geen gebouwen aanwezig zijn, dient de oppervlakte van het ondergrondse bouwwerk met bijbehorende toegang(en) te worden meegerekend in de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 4 m.

## **Artikel 9 Algemene aanduidingsregels**

### **9.1 overige zone-historisch waardevolle groenstructuur**

#### *9.1.1 Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-historisch waardevolle groenstructuur' zijn de gronden mede bestemd voor het behouden, herstellen en versterken van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, meer in het bijzonder voor historisch waardevolle groenstructuren.

#### *9.1.2 Bouwregels*

In afwijking van c.q. in aanvulling op de bouwregels als opgenomen in Hoofdstuk 2 van deze regels mogen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - historische waardevolle groenstructuur' mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd.

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

#### *9.2.1 Vergunningplicht uitvoeren van werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - historisch waardevolle groenstructuur' de volgende werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden zijnde uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, en het ophogen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van waterlopen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;
- b. het scheuren van grasland;
- c. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het vellen, rooien of beschadigen van bomen, hagen, struiken en andere beplanting binnen overige zone - historisch waardevol groenobject en overige zone - historisch waardevolle groenstructuur;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *9.2.2 Uitzonderingen*

De vergunningplicht als bedoeld in lid 9.2.1 is niet van toepassing op:

- a. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. het onderhoud van bestaand houtgewas door snoeien en verwijderen van dood hout;
- c. een boom of een houtopstand die moet worden geveld krachtens de Plantenziektenwet krachtens een aanschrijving of op last van burgemeester en wethouders.
- d. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische of landschappelijke waarden;
- e. de voltooiing van werken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.



### 9.2.3 Toetsingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.2.1 kan, voor de duur van minimaal één jaar en maximaal drie jaar, te rekenen vanaf het moment van onherroepelijk worden van de vergunning, slechts worden verleend indien:

- a. de uitvoering van het werk, geen bouwwerk zijnde, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van een groenstructuur ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - historisch waardevolle groenstructuur' en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. de uitvoering van het werk, geen bouwwerk zijnde, geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van een groenobject zoals een boom, haag etc, hetgeen blijkt uit een effectrapportage;
- c. indien een algemeen maatschappelijk belang zwaarder weegt dan het duurzaam behoud van de waardevolle boom of waardevolle houtopstand, of;
- d. instandhouding niet langer verantwoord is ter voorkoming van letsel of schade;
- e. over het bepaalde onder a tot en met d vooraf advies wordt ingewonnen van de daarvoor aangewezen commissie dan wel door burgemeester en wethouders aangewezen deskundige.

### 9.2.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.2.1 kunnen door burgemeester en wethouders met het oog op het bepaalde in lid 9.2.3 de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot nader onderzoek naar de waarden van het desbetreffende groenobject of groenstructuur;
- b. bij het vellen en rooien van bomen, struiken, hagen of andere groenelementen:
  1. de verplichting tot het opstellen van een herplantplan;
  2. de verplichting, dat binnen een bepaalde termijn en overeenkomstig de door burgemeester en wethouders gegeven aanwijzingen moet worden herplant en de wijze waarop niet geslaagde herplant moet worden vervangen.
  3. Indien niet ter plaatse kan worden herplant, kan worden voorgeschreven dat een geldelijke bijdrage gestort dient te worden in het gemeentelijke herplantfonds.
  4. de verplichting tot het stekken van de desbetreffende boom, struik, haag of ander groenobject, indien het een zeldzame soort betreft, ten behoeve van het behoud van deze soort;
  5. de verplichting tot het terugbrengen, herstellen en/of zichtbaar maken van (voorheen) aanwezige waardevolle groenstructuur.

### 9.2.5 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning als bedoeld in lid 9.2.1 intrekken indien:

- a. de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- b. de vergunninghouder de aan de vergunning verbonden voorschriften niet naleeft;
- c. voor zover veranderde omstandigheden of feiten met betrekking tot de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, zich in overwegende mate tegen voortzetting of ongewijzigde voortzetting van die activiteit verzetten.



## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, worden afgeweken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en 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 bestemmingsregels 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 maximaal 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, gemaal gebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
  1. de oppervlakte maximaal 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
  3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 10 m mag bedragen;
  4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

## **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

### **11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

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 maximaal 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met maximaal 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **Artikel 12 Algemene procedureregels**

### **12.1 Procedure nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende twee 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.

## **Artikel 13 Overige regels**

### **13.1 Voorrangsregels**

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

### **13.2 Parkeerregels**

#### *13.2.1 Algemene parkeerregels*

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen, tenzij het bevoegd gezag daartoe een afwijking heeft verleend.

#### *13.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen*

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

#### *13.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen*

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

#### *13.2.4 Specifieke gebruiksregels*

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

### **13.3 Infiltratie**

#### *13.3.1 Infiltratieplicht*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien voor de aanwezige functie op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater.

#### *13.3.2 Afwijking*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 13.3.1 voor zover op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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.

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

## **Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Boschkamp Tegelen.



## Bijlagen bij de regels