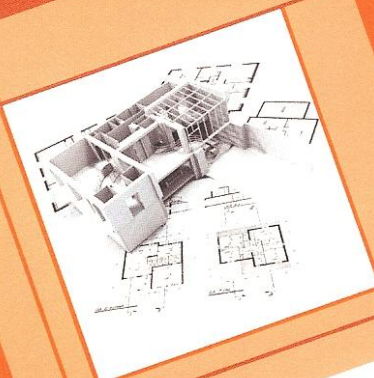
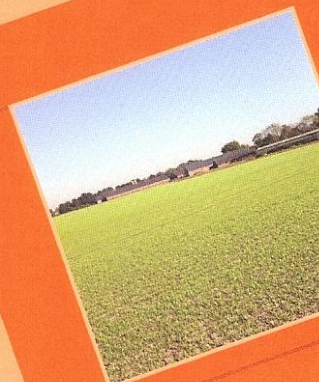
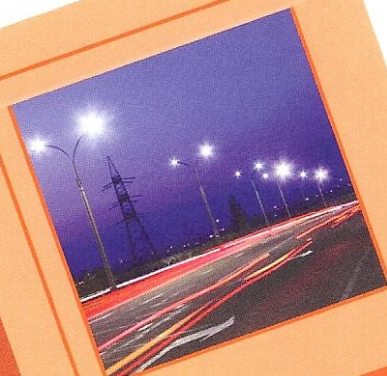
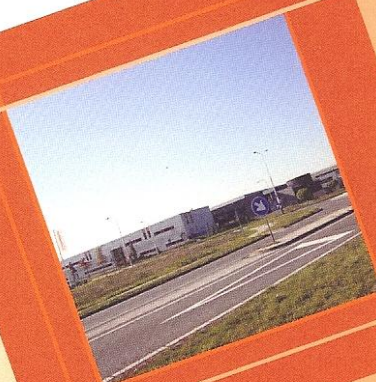
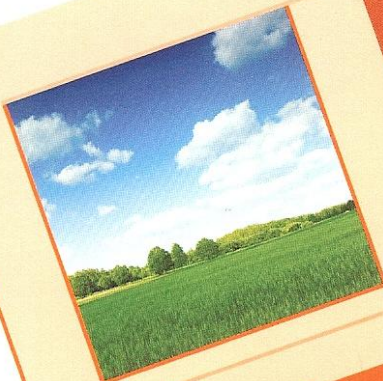




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



REGELS TAM-OMGEVINGSPLAN

hoofdstuk 22J TAM Boekenderhofweg 88 (gemeente Venlo)

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: regels TAM- omgevingsplan hoofdstuk 22J TAM Boekenderhofweg 88 (gemeente Venlo)

Opdrachtgever: [...]

Contactpersoon: [...]

Aantal pagina's:

1^e concept: 07-05-2025

2^e concept: 08-05-2025

1^e ontwerp: 26-09-2025

Definitief : 12-11-2025

Opsteller: [...] paraaf:

Controleur: [...] paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

[...]

© 2025 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

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	6
Artikel 1	Begripsbepalingen	6
Artikel 2	Meet-en rekenbepalingen	12
Artikel 3	Toepassingsbereik	13
Artikel 4	Aanvraagvereisten	14
Artikel 5	Zorgplicht	15
HOOFDSTUK 2	FUNCTIES EN ACTIVITEITEN	16
Artikel 6	Agrarisch	16
Artikel 7	Wonen	19
HOOFDSTUK 3	BESCHERMEN VAN WAARDEN	23
Artikel 8	Waarde - Hoge of middelhoge archeologische verwachting	23
HOOFDSTUK 4	ALGEMENE REGELS	26
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 10	Algemene bouwregels	27
Artikel 11	Algemeen gebruiksverbod	29
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 14	Overige regels	32
HOOFDSTUK 5	OVERGANGSREGELS	33
Artikel 15	Overgangsrecht	33
BIJLAGE BIJ REGELS		34
Lijst aan huis gebonden bedrijven		34

REGELS

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Boekenderhofweg 88 te Blerick en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22J) van het omgevingsplan van de gemeente Venlo. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22J van het omgevingsplan van de gemeente Venlo. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22J' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22J' gelezen worden.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22J TAM Boekenderhofweg 88.

1.2 omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Venlo met identificatienummer /akn/nl/act/gm0983/2020/omgevingsplan.

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 achtergevelrooilijn

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

1.6 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antenne-drager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.7 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende of te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.8 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.10 bed & breakfast

Het bieden van de mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben door de eigenaar of hoofdbewoner van de desbetreffende woning.

1.11 bedrijf aan huis

Het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het beroep aan huis, gericht op consumentenverzorging geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.12 beroep aan huis

De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van prostitutie.

1.13 bestand

Ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig.

1.14 bijgebouw

Een aangebouwd of vrijstaand gebouw of ander bouwwerk met een dak die door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, die in architectonisch opzicht ondergeschikt zijn en functioneel dienstbaar aan dit hoofdgebouw.

1.15 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.

1.16 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

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 gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk

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

1.21 carport

Een overkapping van lichte constructie, bestemd om te dienen als overdekte stalling voor een motorrijtuig, welke geen tot de constructie behorende wanden heeft.

1.22 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 erf

Een gedeelte van het perceel, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij geldt:

- Achtererf: Erf achter de met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied evenwijdig gelegen lijn, die het hoofdgebouw raakt:
 - aan een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op 1 meter achter het snijpunt met de voorgevel, en,

- aan een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op het snijpunt met de achtergevel.
- Voorerf: Erf dat geen onderdeel is van het achtererf.
- Zijerf: Het gedeelte van het erf dat zich bevindt aan de zijkant van het hoofdgebouw, startend bij de voorkant en eindigend bij de achterkant van het hoofdgebouw. Het zijerf maakt onderdeel uit van het voorerf wanneer het grenst aan openbaar gebied, als dit niet zo is dan maakt het onderdeel uit van het achtererf vanaf 1 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde.

1.24 gebouw

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

1.25 gevel

Buitenmuur van een gebouw, waarbij geldt:

- Voorgevel: de gevel aan de voorzijde van een hoofdgebouw.
- Zijgevel: de gevels van een hoofdgebouw die haaks staan op de voorgevel.
- Achtergevel: de gevel van een hoofdgebouw die zich aan de tegenovergestelde kant van de voorgevel bevindt.

1.26 hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.27 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.28 huishouding

Een huishouding bestaat uit een persoon dan wel personen die in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat.

1.29 huishoudinkomen

Huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet.

1.30 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.

1.31 kamerverhuur(bedrijf)

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.

1.32 kampeermiddel

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- 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;

1.33 kleinschalige verblijfsrecreatie

Recreatie met een oppervlakte van maximaal 100 m² waarbij overnachting plaatsvindt, in de vorm van een recreatiewoning, groepsaccommodatie, logiesvoorziening of bed and breakfast.

1.34 klimaat-en duurzaamheidsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het verduurzamen van een gebied en het realiseren van een klimaatbestendige omgeving zoals het toevoegen van koude-/warmte-opslag, het plaatsen van zonnecollectoren, zonnepanelen of zonnepergola's en het plaatsen van laadpalen voor elektrische auto of fiets.

1.35 kunstwerk

Object van artistieke kunstuiting.

1.36 levensloopbestendige/nultredenwoning

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

1.37 maaiveld

Bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.38 milieuhygiënische uitvoerbaarheid

Overkoepelend begrip voor relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, etc. aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse is geborgd.

1.39 omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 Omgevingswet.

1.40 ondergeschikte activiteit

Activiteit die afwijkt van de hoofdfunctie, maar die hieraan niet gelijkwaardig is vanwege:

- de oppervlakte; de activiteit beslaat in oppervlakte maximaal 25% van het vloeroppervlak van het gebouw/de gebouwen, of;
- de duur en frequentie; de activiteit komt incidenteel voor en beslaat qua beoefening dus minder tijd dan de hoofdfunctie, of;
- de functie in relatie tot de hoofdfunctie; de activiteit wordt uitgeoefend ter ondersteuning van de hoofdfunctie.

1.41 ondergeschikte bouwdelen

Onderdelen van een hoofdgebouw die in architectonisch opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en bijgebouwen, zoals erkers, ingangpartijen, luifels, schoorstenen en antennes.

1.42 ondergeschikte detailhandel

Detailhandelsactiviteit die als ondergeschikte activiteit past bij de hoofdfunctie, ter ondersteuning van de hoofdfunctie wordt uitgeoefend en niet zelfstandig toegankelijk is.

1.43 ondergronds

Beneden het peil.

1.44 onderkomens

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.45 openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.46 overige bouwwerken

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

1.47 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.48 peil

- Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.49 peiljaar

Kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning.

1.50 permanente bewoning

Bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

1.51 prostitutie

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

1.52 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf en bordeel zijn hieronder mede begrepen.

Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt op geen enkele wijze onder enig andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit TAM-omgevingsplan. Hieronder wordt mede verstaan prostitutie en raamprostitutie.

1.53 stedenbouwkundige beeld

Het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving.

1.54 verbeelding

De plankaart van het TAM-omgevingsplan.

1.55 voorzieningen van openbaar nut

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse afvalvoorzieningen, bovengrondse afvalvoorzieningen, trafo's, pompstations, gemalen en zendmasten, plus voorzieningen voor warmte- en koudeopslag of voorzieningen van soortgelijke aard met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.56 vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning.

1.57 waterhuishoudkundige voorzieningen

Boven- en ondergrondse voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, infiltratie en waterkwaliteit.

1.58 weg

Een voor het openbaar 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 parkeervoorzieningen.

1.59 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.60 woning/wooneenheid

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

1.61 woningsplitsing

Het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

Artikel 2 Meet-en rekenbepalingen

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. bebouwingspercentage

de oppervlakte van een bouwwerk (in %) in verhouding tot de oppervlakte van het bouwvlak.

b. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

c. 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.

d. de 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.

e. 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.

f. 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.

g. de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

h. oppervlakte van een bouwwerk

tussen de harten van de grenzen van een bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van het omgevingsplan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Boekenderhofweg 88 Blerick, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.TAM202505BKRHFWG88-on01 zoals vastgelegd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.nl>.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 5 Zorgplicht

Een ieder draagt bij de uitvoering van activiteiten als bedoeld in dit plan voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving en het voorkomen van nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden beperkt, die activiteit zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken;
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.

HOOFDSTUK 2 FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 6 Agrarisch

6.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch' heeft de volgende functies:

- a. agrarisch grondgebruik en de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. landschapsontwikkeling in de vorm van landschappelijke beplanting en water in combinatie met nieuwe bebouwing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan d.d. 10-11-2025, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. recreatief medegebruik;
- e. infrastructurele voorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, bedrijfswoningen uitgezonderd;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Beoordelingsregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29 van het omgevingsplan van de gemeente Venlo))

6.2.1 Gebouwen

Er mogen uitsluitend schuilgelegenheden worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van schuilgelegenheden mag maximaal 3,5 m bedragen;
- b. de oppervlakte van schuilgelegenheden mag maximaal 25 m² bedragen;
- c. per kadastraal perceel met een minimale oppervlakte van 0,5 hectare mag maximaal één schuilgelegenheid worden opgericht;
- d. aangetoond wordt dat geen agrarische bedrijfsgebouwen en/of bestaande agrarische bouwvlakken in de directe omgeving kunnen worden gebruikt ten behoeve van een schuilgelegenheid;
- e. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gebouwd als de landschappelijke beplanting en water, die voorwaarden zijn voor de landschapsontwikkeling, zijn gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan d.d. 10-11-2025 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. silo's zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van silo's en buffertanks mag niet meer dan 12 m bedragen.

6.3 **Maatwerkvoorschriften**

6.3.1 *Algemeen*

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 6.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van 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 rampen bestrijding;
- 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.

6.4 **Vergunningplicht voor afwijken van de bouwregels**

6.4.1 *Later realiseren landschappelijke inpassing*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder e ten behoeve van het later realiseren van de landschapsontwikkeling overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels (landschappelijk inpassingsplan d.d.10-11-2025), met dien verstande dat de landschapsontwikkeling uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

6.5 **Specifieke functieregels**

6.5.1 *Verboden gebruik*

Gronden en/of bouwwerken mogen niet gebruikt worden voor:

- a. standplaats voor meer dan 15 kampeermiddelen;
- b. een ambachtelijk, industrieel, handels- en/of horecabedrijf;
- c. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- d. coffeeshops;
- e. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke 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;

- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. detailhandel met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen of detailhandel als ondergeschikte agrarische nevenproducten;
- h. het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-spuitzone'.

6.5.2 Landschappelijke inpassing

Het (laten) gebruiken van gronden en/of bouwwerken conform het bepaalde in lid 6.1 is uitsluitend toegestaan als de landschapsontwikkeling overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels (landschappelijk inpassingsplan d.d. 10-11-2025) binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 7 Wonen

7.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' heeft de volgende functies:

- a. wonen, in grondgebonden woningen, gestapelde woningen, boven- en benedenwoningen en waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. landschapsontwikkeling in de vorm van landschappelijke beplanting en water in combinatie met nieuwe bebouwing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan d.d. 10-11-2025, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
- c. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals vermeld in de bijlage 2 bij deze regels (lijst aan huis gebonden bedrijven);
- d. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen; met de daarbij behorende:
 - f. hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Beoordelingsregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29 van het omgevingsplan van de gemeente Venlo))

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak;
- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gebouwd als de landschappelijke beplanting en water, die voorwaarden zijn voor de landschapsontwikkeling, zijn gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan d.d. 10-11-2025 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden' zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan;
- b. de hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- d. het aantal woningen bedraagt maximaal het aantal dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- e. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- f. de bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 15 m bedragen;
- g. de breedte van het hoofdgebouw mag bij niet meer dan 20 m bedragen;
- h. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, aan -en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn 1 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag niet meer dan 65 bedragen;

- i. de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 m bedragen.

7.2.3 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 tenminste 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 - voorzover ze zijn gelegen buiten het maximale bouwvlak van het hoofdgebouw, zoals hiervoor onder 7.2.2 is aangegeven, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 70 m² bij een bouwperceel van maximaal 500 m²;
 - 2. 100 m² bij een bouwperceel groter dan 500 m²,

met dien verstande dat het maximum bebouwingspercentage als bedoeld in lid 7.2.2 onder i niet mag worden overschreden;

- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,3 m bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak mag niet meer dan 3,3 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a t/m d van dit lid, mogen aan een hoofdgebouw erkers, luifels en dergelijke worden aangebouwd, met een diepte van maximaal 1,5 m, een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, maar maximaal 2 m, alsmede overkappingen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of in het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen;
 - 2. speeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;
 - 3. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen;
- c. het hiervoor in 7.2.2 onder i aangegeven bebouwingspercentage mag tengevolge van het oprichten van andere bouwwerken welke hoger zijn dan 1 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet worden overschreden.

7.3 Vergunningplicht voor afwijken van de bouwregels

7.3.1 Later realiseren landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder b ten behoeve van het later realiseren van de landschapsontwikkeling overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels (landschappelijk inpassingsplan d.d. 10-11-2025), met dien verstande dat de landschapsontwikkeling uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

7.4 Specifieke functieregels

7.4.1 Verboden gebruik

Gronden en/of bouwwerken mogen niet gebruikt worden voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie;
- c. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- d. opstallen voor bed and breakfast.

7.4.2 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 de bijlage 2 bij deze regels (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 deze bijlage (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 m²;
- 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 parkeerverlast 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.

7.4.3 Landschappelijke inpassing

Het (laten) gebruiken van gronden en/of bouwwerken conform het bepaalde in lid 7.1 is uitsluitend toegestaan als de landschapsontwikkeling overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels (landschappelijk inpassingsplan d.d. 10-11-2025) binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

7.5 Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van een bed and breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. het gebruik geen hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven oplevert;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- 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 ontvricting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaat;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de bed and breakfast-voorziening in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een bed and breakfast in gebruik is, zulks met een absoluut maximum van 60 m²

7.5.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels 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.

HOOFDSTUK 3 **BESCHERMEN VAN WAARDEN**

Artikel 8 Waarde – Hoge of middelhoge archeologische verwachting

8.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde – Hoge of middelhoge archeologische verwachting' heeft, behalve voor de daar toegestane functies en activiteiten, mede als functie de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende:

- a. cultuurhistorische waarden;
- b. archeologische hoge waarden.

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte functies en activiteiten binnen de gebieden met de (waarde)functie 'Waarde - Hoge of middelhoge archeologische verwachting' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien, gehoord de gemeentelijke archeoloog en/of de beleidsadviseur monumenten van de gemeente Venlo, het verenigbaar is met het belang van het cultuurhistorisch waardevol gebied.

8.2 Beoordelingsregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten (artikel 22.29 van het omgevingsplan van de gemeente Venlo))

8.2.1 Bouwen

Er mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de regels voor de onderliggende functies en activiteiten en;
- b. het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 0 m² van het betreffende archeologische waardegebied niet overschrijdt;
- c. bij overschrijding van de onder b bedoelde ondergrens, de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot versterking van archeologische waarden.

8.2.2 Verstoring archeologisch materiaal

Geen versterking van archeologisch materiaal in de zin van lid 8.2.1 onder c vindt plaats indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 cm onder het maaiveld;
- b. het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van een archeologisch rapport zoals gesteld in de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en het op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

8.2.3 Voorwaarden archeologische versterking

Indien uit het onder lid 8.2.2 onder c bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden zullen worden versterkt, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

- b. de verplichting tot het doen van nader archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen conform de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.2.4 Voorwaarden vergunning

De regels als bedoeld in lid 8.2.3. kunnen alleen aan de omgevingsvergunning worden verbonden indien:

- a. de bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen een gebied dat een omvang heeft van minimaal 0 m².

8.3 Vergunningplicht voor afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.2.1 indien:

- a. de archeologische waarden niet worden aangetast;
- b. de nieuwbouw binnen de archeologische waarden past, dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- c. de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld tot nihil.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in gronden welke zijn bestemd als van 'Waarde - Hoge of middelhoge archeologische verwachting' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- b. het vellen, rooien of aanleggen van diepwortelende beplantingen en/ of bomen, inclusief het verwijderen van stobben;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- f. het graven, aanleggen, verbreden, vergroten of dempen van sloten, greppels, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. slopen van bestaande opstallen beneden de 30 cm boven maaiveld, en het verwijderen van funderingen.

8.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebbend op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreding van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. minder diep reiken dan 0,40 meter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd en het grondoppervlak van de aanlegwerken minder is dan 0 m²;
- e. archeologisch onderzoek betreffen.

8.4.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 8.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.5.1 Algemene voorwaarden

In het belang van de archeologisch monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning op of in gronden met een te slopen oppervlak van meer dan 0 m².

8.5.2 Specifieke voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld lid 8.5.1, kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarde verbinden dat de sloopwerken vanaf 30 cm boven het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd archeologisch deskundige.

8.5.3 Melding archeologische vindplaats

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken roerende of onroerende archeologische vindplaatsen worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 4 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen beperkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan bij bestaande hoofd- en bijgebouwen met dien verstande dat ondergrondse bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen de gevelgrenzen van de bestaande hoofd- en bijgebouwen;
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. in aanvulling op het bepaalde in sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd in het achtererf en op een afstand van ten minste 3,00 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde in de regels voor de van toepassing zijnde bestemming in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- e. de ondergrondse ruimte(n) mogen uitsluitend van binnenuit bereikbaar zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.

10.2 Infiltratie

10.2.1 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 de infiltratie van hemelwater.

10.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.

10.2.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.2.1 indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

10.3 Parkeergelegenheid

10.3.1 Parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de uitbreiding van een bestaand gebouw of een nieuw gebouw met een vergroting van meer dan 10% van de bestaande oppervlakte van gebouwen op een perceel ten opzichte van de situatie op het moment van vaststelling van het TAM-omgevingsplan, wordt uitsluitend verleend indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen die voor de betreffende functie zijn opgenomen in de CROW publicatie 744 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Indien de beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

10.3.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsverlening verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.3.1 indien de initiatiefnemer aantoonbaar maakt dat er gegronde redenen zijn om van de parkeernorm af te wijken dan wel om niet of niet geheel in de parkeerbehoefte te voorzien op eigen terrein.

Artikel 11 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden en/of bouwwerken te (laten) gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegeedeelde functies.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 vrijwaringszone-weg

12.1.1 Beoordelingsregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29 van het omgevingsplan van de gemeente Venlo))

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Er mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 50 meter uit de as van de meest dichtbij gelegen rijbaan, met uitzondering van bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer.
- b. Er mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 50-100 meter uit de as van de meest dichtbij gelegen rijbaan.

Tot de rijbaan behoren ook de toe- en afritten.

12.1.2 Vergunningplicht voor afwijken van de bouwregels

Bij de omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1.1 onder b en worden toegestaan dat ten behoeve van de daar voorkomende functies en activiteiten worden gebouwd, met dien verstande dat in de zone gemeten van 50 tot 100 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan mag worden gebouwd, mits;

- a. het bouwwerk in overeenstemming is met de regels voor de onderliggende functies en activiteiten;
- b. door de bouw of situering van het bouwwerk het weg- en/of verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de wegbeheerder vooraf wordt gehoord.

12.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol

12.2.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol heeft, behalve voor de daar toegestane functies en activiteiten, mede als functie de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.

12.2.2 Specifieke functieregels

Binnen de milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol mogen geen boringen plaatsvinden en/of water worden geïnfiltreerd op een diepte van meer dan 5 meter onder NAP, tenzij daarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning door het Dagelijks Bestuur van het Waterschap Limburg is verleend.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 10 % regeling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud en afstanden) en percentages tot maximaal 10% indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels een andere omgevingsvergunning is of kan worden verleend.

13.2 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan.

14.2 Voorrangsregels

In het geval van strijdigheid van de regels voor functies en activiteiten uit hoofdstuk 2 van deze regels met de regels voor de (waarde)functies uit hoofdstuk 3 van deze regels, gaan de regels van de (waarde)functies uit hoofdstuk 3 van deze regels voor.

HOOFDSTUK 5 OVERGANGSREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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 een 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 TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het TAM-omgevingsplan strijdige 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 TAM-omgevingsplan 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.

BIJLAGE BIJ REGELS

Lijst aan huis gebonden bedrijven