

# REGELS

## Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de ontwikkeling op de locatie 'Schoutenstraatje 20, Venray' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22j) van het omgevingsplan van de gemeente Venray. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 Venray. In de artikelpop 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 I Algemene bepalingen

## Artikel I Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

### 1.1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk;

## Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

### 2.1 Plan

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j 'Schoutenstraatje 20, Venray', met identificatienummer NLIMRO.0984.TAM25006-ON01 van de gemeente Venray.

### 2.2 Omgevingsplan

Omgevingsplan van de gemeente Venray

### 2.3 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.

### 2.4 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.

### 2.5 bijbehorende functies op een perceel

Erven, in- en uitritten, parkeren, terrassen en tuinen op een perceel.

### 2.6 cultuurhistorische waarde

De aan een gebied of opstal toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in reliëf, verkaveling, slotenpatroon, architectuur of beplanting.

### 2.7 detailhandel

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

a. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

detailhandel anders dan genoemd bij de categorie onder b en c

en andere functies waarvan verkeersaantrekkende werking, de omvang van de vestiging, de uitstraling op de omgeving en de beleving van veiligheid alsmede de externe veiligheid overeenkomen en passen in een winkelgebied.

b. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

supermarkt

en andere functies waarvan verkeersaantrekkende werking, de parkeerbehoefte, de omvang van de vestiging overeenkomen en de invloed op de omgeving groter is dan de categorie onder a.

c. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

coffeeshop	seksinrichting	bedrijven voor opslag en verkoop van motorbrandstoffen (al dan niet met LPG)	vuurwerk met opslag van meer dan 10.000 kilo
------------	----------------	--	--

en andere functies waarvan verkeersaantrekkende werking, de omvang van de vestiging, de specifieke uitstraling op de omgeving, de beleving van veiligheid en de externe veiligheid overeenkomen en de invloed op de omgeving groter is dan de categorie onder a en b.

## 2.8 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.

## 2.9 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide te nuttigen, af te halen of te bezorgen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, onderscheiden in de volgende categorieën:

a. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken:

### A1. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

Broodjeszaak  
Cafetaria  
Crêperie  
Croissanterie  
Koffiebar

Lunchroom  
Snackbar  
Theehuis  
Ijssalon

### A2. Overige lichte horeca

Bistro  
Eetcafé  
Hotel  
Hotel-restaurant  
Kookstudio  
Pannenkoekenhuis

Pension  
Poffertjeszaak  
Restaurant (zonder Bezorg- of afhaalservice)  
Wijn- of whiskyproeverij

en andere functies waarvan gebruiks- en openingstijden en de ruimtelijke effecten hiervan voor de omgeving, geluidsbelasting voor de omgeving, het gelijktijdig komen en gaan van een beperkt aantal bezoekers en verkeersaantrekkende werking overeenkomen

b. tot deze categorie behoren de volgende functies:

### B. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

Bedrijven genoemd onder A1 en A2 met een vloeroppervlak van meer dan 400 m<sup>2</sup>

Restaurant met bezorg- of afhaalservice

en andere functies waarvan gebruiks- en openingstijden, geluidsbelasting voor de omgeving en het gelijktijdig komen en gaan van groter aantal bezoekers alsmede verkeersaantrekkende werking overeenkomen en de invloed op de omgeving groter is ten opzichte van de categorie onder a.

c. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

**C.** Bedrijven uit categorie onder a die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

Bar	Biljartcentrum	Café-restaurant	Pub
Bierhuis	Café	Grillrooms	Shoarmazaken

en andere functies waarvan gebruiks- en openingstijden, geluidsbelasting voor de omgeving en het gelijktijdig komen en gaan van groter aantal bezoekers overeenkomen en de invloed op de omgeving groter is ten opzichte van de categorie onder a en b.

d. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

<b>D.</b> Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:			
Café-bardancing Dancing	Discotheek	Nachtclub	Zalenverhuur/partycentrum; regulier gebruik voor feesten en muziek-/dansevenement

en andere functies waarvan gebruiks- en openingstijden, geluidsbelasting voor de omgeving en het gelijktijdig komen en gaan van groter aantal bezoekers overeenkomen en de invloed op de omgeving groter is ten opzichte van de categorie onder a, b en c.

e. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

<b>E.</b> Bedrijven die door hun uitstraling op de omgeving een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat en de beleving van veiligheid:		
Coffeshop	seksinrichting	Shishalounge

en andere functies waarvan gebruiks- en openingstijden, geluidsbelasting voor de omgeving en het gelijktijdig komen en gaan van groter aantal bezoekers alsmede de uitstraling op de omgeving en het de beleving van veiligheid en de invloed op de omgeving groter is ten opzichte van de categorie onder a tot en met d.

## 2.10 gemeentelijke monument

Een monument opgenomen op gemeentelijke monumentenlijst van de gemeente Venray.

## 2.11 omgevingsdialoog

het voeren van overleg over (de voorbereiding van) een initiatief met omwonenden en / of direct betrokkenen door de initiatiefnemer of de gemeente.

## 2.12 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.

## 2.13 seksinrichting

- Een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen of voorstellingen van erotische of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren of leveren van seksartikelen.
- Een prostitutiebedrijf en bordeel zijn hieronder mede begrepen. Seks- of pornobedrijf is een aparte functie en valt op geen enkele wijze onder enig andere functie c.q. doeleinden zoals bedoeld dan wel omschreven in dit omgevingsplan. Hieronder wordt mede verstaan prostitutie en raamprostitutie.

## **2.14 wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning / wooneenheid.

## **2.15 woning / wooneenheid**

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

# **Artikel 3 Toepassingsbereik**

## **3.1 Verhouding ruimtelijke regels omgevingsplan tijdelijk deel**

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.

## **3.2 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege (bruidsschat)**

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

## **3.3 Geometrische afbakening reikwijdte TAM-omgevingsplan**

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Schoutenstraatje 20, Venray', waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0984.TAM25006-ON01 zoals vastgelegd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

# **Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen**

De meet- en rekenbepalingen, in aanvulling op a bedoeld in artikel 22.24 van dit omgevingsplan, en de volgende meet- en rekeningbepalingen en zijn overeenkomstige toepassing op het meten van waarden die in dit hoofdstuk in m, m<sup>2</sup> of m<sup>3</sup> zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 3.1 tot en met 3.10.

## **4.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

De kortste afstand tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw.

## **4.2 het bebouwingspercentage:**

Het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

## **4.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

## **4.4 de dakhelling:**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

## **4.5 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

#### **4.6 de hoogte van een windturbine:**

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

#### **4.7 de inhoud van een bouwwerk:**

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

#### **4.8 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:**

De buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

#### **4.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

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

#### **4.10 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

#### **4.11 ondergeschikte bouwdelen:**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 meter.

### **Artikel 5 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.

## **Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten**

### **Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod**

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toebedeelde functies en activiteiten.

### **Artikel 7 Woongebied - Grondgebonden**

#### **7.1 Toepassingsbereik**

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Woongebied - Grondgebonden'.

#### **7.2 Gebiedsdoelen**

Voor dit gebied worden de volgende doelen nagestreefd.

- a. Het behouden en versterken van samenhangende woongebieden met een eigen identiteit door de verschillende woningtypes en situering van woningen op percelen;
- b. Het bieden van een goed woon- en leefklimaat;
- c. Historische gebouwen en gebouwen met een hedendaagse architectuur zijn en blijven beeldbepalend voor een hoogwaardige uitstraling van het centrumgebied. De ruimtelijke kwaliteit wordt voorts bepaald door afwisselende bebouwing in omvang, uitstraling en korrelgrootte. De afwisseling komt in ieder geval tot uitdrukking in de diversiteit in architectuur, hoogtematen en de schaal- en maatverhouding van een gebouw ten opzichte van andere gebouwen in dezelfde straat. In enkele straten is juist de samenhang eenvormigheid van de architectuur een onderscheidende kwaliteit.

- d. Het realiseren van een klimaatbestendige, duurzame, gezonde en veilige fysieke leefomgeving. En het realiseren van een bijdetijdse, verzorgde, aantrekkelijke, veilige en hoogwaardig inrichting van de openbare ruimte door materiaalgebruik, gebruiksgemak en onderhoud. Aanpassing hiervan is gericht op klimaatbestendigheid, duurzaamheid, gezondheid en veiligheid.
- e. Eenieder 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 op een manier zoals beschreven in artikel 14.2.

### 7.3 Gebiedsgerichte regels – functie

#### 7.3.1 Aanvangen of veranderen van een functie

##### a. Functies en gebruik rechtstreeks toegestaan

Het aanvangen of veranderen van een functie of gebruik is rechtstreeks mogelijk, dus zonder melding of omgevingsvergunning, als de nieuwe functie is vermeld in de tabel onder 'Functies en gebruik rechtstreeks toegestaan' in artikel 7.3.2, en wordt voldaan aan de voorwaarden die in de tabel staan vermeld.

##### b. Zorgplicht

Ten aanzien van de zorgplicht moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 7.2 onder e.

#### 7.3.2 Functies en gebruik rechtstreeks toegestaan

<b>Functies</b>		<b>Voorwaarden</b>		
		<p>Functies die passend zijn in het gebied. Hiertoe behoren de volgende functies en gebruik en combinaties hiervan.</p>	<p>Functies zijn passend in een gebied/ tenminste wordt voldaan aan de voorwaarden die in deze kolom staan.</p>	
	<b>welke functie is toegestaan?</b>	<b>zoals genoemd in</b>	<b>waar in het gebouw of buiten het gebouw?</b>	<b>welke voorwaarde is nog meer van toepassing?</b>
a.	wonen	artikel 2.14	op de begane grond en op de verdieping	Ten hoogste één woning per perceel, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', daar geldt het aantal zoals aangegeven.
b.	Beroep aan huis	Artikel 2.4	Op de begane grond en op de verdieping	Zie artikel 11.1
c.	Bed & breakfast	Artikel 2.3	Op de begane grond en op de verdieping	Zie artikel 11.2
d.	bijbehorende functies op een perceel	Artikel 2.5	buiten het gebouw	

## 7.4 Gebiedsgerichte regels - bouwen

### a. Straatbeeld

De architectuur, hoogtematen en de schaal- en maatverhouding van een gebouw mogen worden veranderd als de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld wordt behouden of versterkt en het woon- en leefklimaat aan de achterzijde in overwegende mate behouden blijft. De maten van de bestaande bebouwing zijn als indicatie opgenomen op de verbeelding.

### b. Samenhang

Bij verandering van het gebouw blijven het ontwerp van de gevels, het dak en de detaillering van het gebouw een samenhangend geheel vormen. Veranderingen worden afgestemd op de oorspronkelijke architectuur, schaal en geleding van de gevel.

### c. Materiaalgebruik

Bij verandering van een gebouw is afwijkend hoogwaardig materiaalgebruik, zoals glas of baksteen, toegestaan als de hoogtemaat overeenkomt met directe aangrenzende gebouwen of met een afwijkende hoogtemaat de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld wordt behouden of versterkt en het woon- en leefklimaat aan de achterzijde in overwegende mate behouden blijft, zodat variatie in de uitstraling van gebouwen wordt behouden. Dit is voorts toegestaan:

1. met behoud van architectonische bijzonderheden;
2. hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik;
3. beperkte afwijkingen van wat in de omgeving gebruikelijk is.

### d. Vereiste aanvraag omgevingsvergunning

Van een aanvraag voor omgevingsvergunning voor nieuwbouw van een hoofdgebouw of aanpassing of uitbreiding van een monument maakt een advies van het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit deel uit. De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn op de verbeelding aangeduid.

### e. Zorgplicht

Ten aanzien van de zorgplicht moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 7.2 onder e.

### f. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

Hoofdgebouwen	maten
<b>1. het aantal woningen bedraagt niet meer dan:</b> 1a. per perceel	bestaande aantal ofwel het aantal opgenomen conform de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'
<b>2. de maximale bouw- en goothoogte bedraagt niet meer dan:</b>	de hoogtes opgenomen conform de aanduiding 'maximum goothoogte; maximum bouwhoogte';
<b>3. iedere woning wordt afgedekt door een dak met een dakhelling</b> 3a. hellingshoek minimaal 3b. hellingshoek maximaal 3c. bij patiowoningen minimaal en maximaal	0° 65° 0° en 65°
<b>4. de afstand van de voorgevel tot de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal</b>	3 m
<b>5. de voorgevelbreedte bedraagt maximaal:</b>	12 m
<b>6. de maximale diepte bedraagt maximaal:</b> 6a. vrijstaande en geschakeld 6b. twee-aaneengebouwd en aaneengebouwd 6c. patiowoning	15 m 12m bestaand

<b>7. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal:</b>	
7a. vrijstaand aan beide zijden	3 m
7b. twee-aangebouwd aan één zijde	3 m
7c. hoekwoning aaneengebouwd grenzend aan ander woonperceel aan één zijde	1 m
7d. hoekwoningen aaneengebouwd grenzend aan een groenvoorziening aan één zijde	0 m
<b>8. Bouwvlak</b>	Het bouwen van een hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.

g. Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor het bouwen gelden de volgende regels.

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>maten</b>
<b>1. de hoogte bedragen niet meer dan:</b>	
1a. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
1b. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	2 m
<b>2. bij hoekwoningen bedraagt de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m</b>	
2a. als de afstand tot het openbaar gebied minimaal bedraagt	
2b. als de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw minimaal bedraagt	0,5 m
2c. als het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast	3 m
<b>3. de hoogte bedraagt maximaal:</b>	
3a. goothoogte boven de vloer van de tweede bouwlaag van hoofdgebouw	+0,30 m
3b. goothoogte van hoofdgebouw zonder tweede bouwlaag	3 m
3b. bouwhoogte	5 m
<b>4. de afstand van de voorgevel tot de een achter- of zijgevel van een woning bedraagt maximaal</b>	15 m
<b>5. van uitbouwen op een zijerf in hoeksituaties naar openbaar gebied bedraagt:</b>	
5a. de gezamenlijke oppervlakte maximaal	30 m <sup>2</sup>
5b. de breedte maximaal	4 m
<b>6. van carports bedraagt:</b>	
6a. de oppervlakte maximaal	30 m <sup>2</sup>
6b. de bouwhoogte maximaal	3 m
6c. de afstand tot een gevel van het hoofdgebouw of een deel hiervan maximaal	0 m
6d. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw minimaal	3m
<b>7. van ondergeschikte bouwwerken op voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt:</b>	
7a. de diepte maximaal	1,2 m
7b. de breedte van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw maximaal	50%
7c. de hoogte maximaal	3 m
<b>8. van klimaat- en duurzaamheidsvoorzieningen bedraagt de hoogte niet meer dan:</b>	
8a. zonnepanelen op een gebouw, ten opzichte van het dak van het gebouw	2 m
8b. zonnepergola's ten opzichte van het maaiveld, warmtepompen, warmte- en koudeopslag en warmtepompen	3,5 m
8c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2 m

## **7.5 Maatwerkvoorschriften**

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. de situering en afmetingen van bouwpercelen;

als dit nodig is in verband met één van de volgende aspecten:

1. het woon- en leefklimaat;
  2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van bebouwing;
  3. de verkeers- en sociale veiligheid;
  4. de externe- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding, mede ter voorkoming en bestrijding van calamiteiten;
  5. de milieusituatie;
  6. een klimaatbestendige, duurzame, gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
  7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  8. verkeersafwikkeling;
  9. laden en lossen.
- c. alsmede gebruikstijden instellen voor voorzieningen in de openbare ruimte ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving van die voorziening.

## **Artikel 8 Waarde – Archeologie 2**

### **8.1 Functieomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)functies, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

### **8.2 Bouwactiviteiten**

Voor het bouwen op en in de als 'Waarde - Archeologie 2' aangeduide gronden gelden de volgende regels:

- a. Op en in de als 'Waarde - Archeologie 2' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende functie worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 250 m<sup>2</sup> per bouwperceel gemeten op maaiveldniveau wordt verstoord;
- b. Indien de verstoring meer dan 250 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 centimeter dient de aanvrager een rapport (bureauonderzoek, inventariserend (verkenkend, karterend of waarderend) veldonderzoek d.m.v. proefsleuven of boringen, opgraving, archeologische begeleiding) te overleggen, waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
- c. Uitsluitend indien archeologische waarde is vastgesteld worden aan de omgevingsvergunning daartoe de volgende voorwaarden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden. Hierbij kan gedacht worden aan het niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, het gebruiken van alternatieven voor het funderen van bouwwerken zoals heien, of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
  3. de verplichting de uitvoering van de (bouw)activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *8.3.1 Verboden werken en werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren die de archeologische waarden verstoren, indien bij het uitvoeren

van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de verstoring van gronden meer dan 250 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld) ten behoeve van agrarisch gebruik (dieploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag of grond van elders;
- g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
- h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- j. het aanplanten van gewassen of jonge bomen (ten behoeve van boomkwekerij of sierteelt).

### 8.3.2 *Uitzondering*

Het in artikel 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. blijktens een rapport van een door van gemeentewege erkende archeologisch deskundige (voortoets) de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;

### 8.3.3 *Afwegingskader*

Een in artikel 8.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de functieomschrijving van onderhavige functie, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

## **Hoofdstuk 3      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 bouwactiviteitenregels**

#### **10.1      Bestaande grotere afstanden en maten**

Indien afstanden tot, goot- en bouwhoogten, oppervlakte en inhoud van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de geldende wetgeving op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, zoals aangegeven op de verbeelding.

#### **10.2      Bestaande kleinere afstanden en maten**

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, oppervlakte en inhoud van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de geldende wetgeving, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden, zoals aangegeven op de verbeelding.

### **10.3 Infiltratie**

#### *10.3.1 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.

#### *10.3.2 Afwijking*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.3.1 voor zover op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.

### **10.4 Parkeergelegenheid**

#### *10.4.1 Parkeernorm*

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de uitbreiding van een bestaand gebouw of een nieuw gebouw met en 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 plan, wordt uitsluitend verleend indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
- b. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen die voor de betreffende functie zijn opgenomen in “Beleidsnota parkeernormen, Gemeente Venray”. Indien deze nota niet toereikend is wordt getoetst aan de CROW publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Indien de beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

#### *10.4.2 Afwijking*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.4.1 indien de initiatiefnemer aantoonbaar maakt dat er gegronde redenen zijn om van de parkeernorm af te wijken, dan wel niet of niet geheel in de parkeerbehoefte te voorzien op eigen terrein.

### **10.5 Ondergronds bouwwerken**

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 onder 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 functie 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. deze bepalingen zijn niet van toepassing op een parkeergarage.

## **Artikel 11 Algemene gebruiksactiviteiten**

### **11.1 Beroep aan huis**

Een beroep aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Een beroep aan huis mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet aangetast;
- c. maximaal 40 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen mag als zodanig worden gebruikt;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. als de woning is gesitueerd in een straat met hoofdzakelijk wonen, mag het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan en in direct verband met het beroep aan huis.

## 11.2 Bed & breakfast

Bed & breakfast aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. De primaire woonfunctie wordt ruimtelijk en visueel gezien in overwegende mate gehandhaafd.
- b. Voor de logiesfunctie zijn maximaal 5 bedden toegestaan.
- c. Het woonmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
- d. Er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid. De parkeerbalans en verkeers- afwikkeling in de directe omgeving worden niet onevenredig beïnvloed.
- e. Detailhandel blijft beperkt tot verkoop direct in verband met de bed&breakfast voorziening.

## 11.3 Strijdig gebruik

Gebouwen, percelen en openbare ruimte mogen voor enkele activiteiten niet worden gebruikt. Dit wordt beschouwd als strijdig gebruik met de functie. Het gaat om de volgende vormen van strijdig gebruik.

Welke vormen van gebruik zijn niet toegestaan?	Voor welke vormen van gebruik geldt een uitzondering en onder welke voorwaarden?
Het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als een zelfstandige woning, zoals als woonkamer of een slaapkamer, en voor kamerverhuur en voor bed & breakfast.	
Het neerzetten en laten staan van (reclame) voertuigen, caravans, campers, aanhangwagens, bouwcontainers en dergelijke voor het hoofdgebouw, zoals voor de woning of winkel.	Het neerzetten en laten staan op de oprit is toegestaan, maar niet langdurig en met een permanent karakter
Het neerzetten en laten staan van caravans en campers en het hiervan gebruik maken voor kamperen.	
Het gebruiken van de woning als bedrijf.	Beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning is toegestaan als de omvang hiervan beperkt blijft (verwijzen naar specifieke bepaling)
Detailhandel als genoemd in artikel 2.7 onder c en horeca als genoemd in artikel 2.9 onder e	
Tankstations en andere bedrijven voor opslag en verkoop van motorbrandstoffen, ook al is dit geen LPG.	
Het opslaan en stallen van materialen buiten het gebouw.	Het uitstellen van goederen voor detailhandel en vergelijkbare handel is toegestaan, zoals uitstalling van goederen bij een winkel, niet zijnde buitenopslag.

Het neerzetten en laten staan van - onderkomens of kampeermiddelen; - voer- en vaartuigen, ook al zijn ze afgedankt; - wagens als dit alles geschikt en bestemd om te verkopen of een vergelijkbare uitoefening van handel.	
Het opslaan en laten staan van: - onbruikbare voorwerpen; - voorwerpen die niet meer als zodanig worden gebruikt waar ze oorspronkelijk voor bedoeld zijn; - goederen, stoffen en materialen; - emballage of afval.	Als dit behoort tot de functie van het gebouw op het perceel, zoals opslag van emballage bij een winkel of restaurant, is het opslaan en laten staan toegestaan, niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
Het opslaan en laten liggen, storten of lozen van afvalstoffen in vaste of vloeibare vorm.	
Seksinrichtingen als bedoeld in artikel 2.13.	

## Artikel 12 Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

### 12.1 10%-regeling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% en maximaal 1 meter van die maten en percentages 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/ontheffing is of kan worden verleend.

### 12.2 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 13 Algemene procedureregels

### 13.1 Omgevingsdialoog

Bij een aanvraag voor omgevingsvergunning maakt een verslag over een omgevingsdialoog deel uit evenals een toelichting hierop. De toelichting op dit verslag bevat in ieder geval:

- a. een overzicht van de wijze waarop is ingezet op het creëren van draagvlak voor de omgevingsplanactiviteit onder bewoners, gebruikers en eigenaren in de directe omgeving;
- b. een verantwoording van hetgeen is gedaan om het draagvlak te vergroten als er geen of weinig draagvlak is voor de omgevingsplanactiviteit.

### 13.2 Melding

Voor het doen van een melding geldt de volgende procedureregels:

- a. de melding met:
  1. een beschrijving van het initiatief;
  2. een onderbouwing dat aan de voorwaarden wordt voldaan;

wordt ingediend via het gemeentelijke digitale loket of schriftelijk minimaal acht weken voor aanvang van de realisatie van de voorgenomen verandering.

- b. de activiteit mag na niet eerder worden gestart dan nadat de melding door het college is geaccepteerd.

### **13.3 Maatwerkvoorschriften en nadere eisen**

Bij het stellen van maatwerkvoorschriften en nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende vier weken voor belanghebbenden ter inzage op het gemeentehuis;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend op de internetsite van de gemeente Venray;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij het bevoegd gezag;
- 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 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 plan.

### **14.2 Zorgplicht**

Eenieder 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. Eenieder 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.

## **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 omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.