

## **Kantoortoren A73 te Venlo**

## Inhoudsopgave

<b>Voorschriften</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2 Voorschriften ten aanzien van besluitvlakken</b>	<b>10</b>
Artikel 3 Kantoor	10
Artikel 4 Verkeer	11
<b>Hoofdstuk 3 Algemene voorschriften</b>	<b>12</b>
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 6 Algemene bouwvoorschriften	13
Artikel 7 Algemene voorschriften t.a.v. besluitsubvlakken	14
Artikel 8 Algemene ontheffingsvoorschriften	15
Artikel 9 Algemene procedurevoorschriften	16
Artikel 10 Overige voorschriften	17
<b>Hoofdstuk 4 Slotvoorschrift</b>	<b>18</b>
Artikel 11 Slotvoorschrift	18

## **Voorschriften**



## **Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften**

### **Artikel 1 Begrippen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

#### **1.1 plan**

het projectbesluit 'Kantoortoren A73 te Venlo' van de gemeente Venlo;

#### **1.2 projectbesluit**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.PJB2010016HULSTERW-VA01 met de bijbehorende voorschriften;

#### **1.3 aan- en/ of uitbouw**

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

#### **1.4 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### **1.5 bebouwingspercentage**

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

#### **1.6 bedrijf**

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

#### **1.7 besluitgebied**

het object besluitgebied is het werkingsgebied van een gebiedsbesluit;

#### **1.8 besluitsubvlak**

het object besluitsubvlak is een gebied, geometrisch vastgelegd binnen een object besluitgebied, met een inhoudelijke relatie met een of meer bovenliggende geometrisch vastgelegde objecten Besluitvlak of andere objecten Besluitsubvlak en heeft geen directe inhoudelijke relatie met het hele werkingsgebied van het gebiedsbesluit (het object Besluitgebied).

**1.9 besluitsubvlakgrens**

de grens van een besluitsubvlak indien het een vlak betreft;

**1.10 besluitvlakgrens**

de grens van een besluitvlak;

**1.11 besluitvlak**

het object besluitvlak is een gebied, geometrisch vastgelegd binnen een object besluitgebied, dat zelfstandige eigenschappen heeft (bijvoorbeeld daaraan gekoppelde voorschriften).

**1.12 bijgebouw**

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

**1.13 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;

**1.14 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.15 bouwlaag**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**1.16 bouwperceel**

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

**1.17 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.18 bouwvlak**

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

**1.19 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.20 erf**

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

**1.21 gebouw**

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

**1.22 gevellijn**

een naar de weg gekeerde bouwgrens;

**1.23 hoofdgebouw**

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

**1.24 horeca**

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

**1.25 kantoor**

een gebouw of ruimte, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

**1.26 ondergronds bouwwerk**

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

**1.27 overkapping**

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

**1.28 parkeervoorziening**

een al of niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op de ligging en de ontsluiting geschikt is om te worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen;

**1.29 peil**

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

**1.30 prostitutie**

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

**1.31 seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.32 verbeelding**

de bij het projectbesluit behorende kaart (analoog of digitaal) waarop ondermeer de begrenzing van het besluitgebied, de in het besluit voorkomende besluitvlakken, besluitsubvlakken en topografische en kadastrale gegevens zijn weergegeven;

## **Artikel 2     Wijze van meten**

### **2.1     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2     de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3     de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.4     de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.5     de oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6     afstand tot de bouwperceelsgrens**

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

### **2.7     ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

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

## Hoofdstuk 2 Voorschriften ten aanzien van besluitvlakken

### Artikel 3 Kantoor

#### 3.1 Omschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, al dan niet in combinatie met de aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwvoorschriften

*3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorschriften:*

- a. een gebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;

*3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorschriften:*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m bedragen.

#### 3.3 Ontheffing van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.1 a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
- b. de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in lid 15.2.1. onder d minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

#### 3.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

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

- a. een ambachtelijk, industrieel en/of handelsbedrijf;
- b. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- c. coffeeshops.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Omschrijving**

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. bermen en beplanting;
- g. straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluisen, waterkeringen, voorzieningen ten behoeve van veerdiensten e.d.).

### **4.2 Bouwoorschriften**

#### *4.2.1 gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorschriften:

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

#### *4.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

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

#### *4.2.3 Specifieke gebruiksvoorschriften*

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

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

## **Hoofdstuk 3    Algemene voorschriften**

### **Artikel 5    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 6     Algemene bouwvoorschriften**

### **6.1     Ondergeschikte bouwdelen**

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

## **Artikel 7      Algemene voorschriften t.a.v. besluitsubvlakken**

### **7.1      Vrijwaringszone - weg**

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'vrijwaringszone - weg' is het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. In het kader van dit rooilijnenbeleid mag:

- a. binnen een zone van 0-50 m uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) geen bebouwing opgericht worden, tenzij het bebouwing betreft ten behoeve van de bestemming 'Verkeer' of bebouwing waarover vooraf overleg is gevoerd en overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder, i.c. Rijkswaterstaat;
- b. binnen een zone van 50-100 m uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) eerst worden gebouwd, nadat vooraf overleg is gevoerd met en overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder, i.c. Rijkswaterstaat.

## Artikel 8 Algemene ontheffingsvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de voorschriften ten aanzien van besluitvlakken en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de voorschriften ten aanzien van besluitvlakken en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de voorschriften ten aanzien van besluitvlakken ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de voorschriften ten aanzien van besluitvlakken ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m onder de volgende voorwaarden:
  1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
    - in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
    - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
  2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
    - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
    - tegen gevels aan; wanneer de invloed van installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
  - de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
  - de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- g. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
  - de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
  - de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
  - uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;

## **Artikel 9      Algemene procedurevoorschriften**

### **9.1      Procedure ontheffing**

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in deze voorschriften is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Artikel 10 Overige voorschriften**

### **10.1 Wet / wettelijke regelingen**

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

## **Hoofdstuk 4 Slotvoorschrift**

### **Artikel 11 Slotvoorschrift**

Deze voorschriften worden aangehaald als: Voorschriften van het projectbesluit 'Kantoortoren A73 te Venlo'.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders

.....

De burgemeester,

.....

De secretaris,

.....