

Reparatieplan Columbusweg, Ravenvennen en Paul Guillamestraat

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Bedrijventerrein	13
Artikel 4 Bos	18
Artikel 5 Verkeer	20
Artikel 6 Wonen	22
Artikel 7 Waarde - Archeologie	26
Artikel 8 Waarde - Archeologie 4	29
Hoofdstuk 3 Algemene regels	32
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 10 Algemene bouwregels	33
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	34
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	37
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	38
Artikel 15 Overgangsrecht	38
Artikel 16 Slotregel	39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Reparatieplan Columbusweg, Ravenvennen en Paul Guillaumestraat' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201907CLMBUSRV-VA01 van de gemeente Venlo.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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 aan huis gebonden beroep

Het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, hieronder wordt mede begrepen internetverkoop vanuit de woning welke een ruimtelijke uitstraling hebben.

Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

1.6 archeologische waarde

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

1.7 bebouwing

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

1.8 bedrijf

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

1.9 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.10 bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van de begane grond en eventuele verdieping(en) van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.11 bedrijfswoning en/of dienstwoning

Een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bijbehorende bouwwerk of terrein noodzakelijk is

1.12 bestaand

Bebouwing:

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

Gebruik:

Gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

1.13 bestaande legale situatie

Op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, bestaande situatie.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.17 bos

Een terrein zodanig begroeid met bomen, dat de kruinen een min of meer gesloten geheel vormen dan wel zullen gaan vormen, bestemd voor houtproductie en/of natuurbeheer. Daaronder gerekend: kapvlakte, brandgang, bospad, houtopslagplaats en populierenweide. Niet tot bos worden gerekend: beboste delen van parken, boomkwekerijen, woongebieden (met stratenpatroon) en in het bos gelegen kampeerterreinen.

1.18 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 boven- en benedenwoning

Gestapelde wooneenheden welke niet behoren tot een appartementencomplex of flatgebouw.

1.25 coffeeshop

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

1.26 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat in de loop van de geschiedenis is ontstaan door het gebruik dat de mens van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.27 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, verhuur, leasing, verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen respectievelijk huren respectievelijk leasen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.29 gebouw

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

1.30 geluidgevoelige functies

Bewoning en andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidshinder spoorwegen.

1.31 geluidgevoelige gebouwen

Gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidshinder spoorwegen.

1.32 geluidzoneringsplichtige inrichting

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.33 gestapelde woningen

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

1.34 groenvoorziening

Aangelegde, publiekelijke groenelementen, zoals gazons, borders, heestervakken, hagen, siervijvers, bermen, bloemenweiden, lanen, plantsoenen, parken, boombeplantingen, geen bos zijnde.

1.35 grondgebonden woning

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

1.36 hogere grenswaarde

Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.37 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.

1.38 huishouden

De bewoning van een woning door:

- a. één persoon;
- b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

De in de Bedrijvenlijst van VNG genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.42 kwetsbare objecten

Onder kwetsbare objecten worden verstaan objecten als bedoeld in artikel 1 van het Bevi, zoals ziekenhuizen, verpleeghuizen, scholen, kantoorgebouwen en hotels met een bvo van meer dan 1.500 m² per object alsmede nader aangewezen kampeer- en recreatieterreinen, winkelcomplexen en woningen.

1.43 landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens).

1.44 normaal onderhoud en beheer

Werken/werkzaamheden die periodiek dienen te worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden.

1.45 overig bouwwerk

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

1.46 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.47 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.

1.48 peil

- Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- Indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.49 perceelgrens

Een grenslijn tussen percelen onderling.

1.50 productiegebonden detailhandel

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of bewerkt in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie. Maximaal 10% van het bedrijfsoppervlak, met een maximum van 300 m², mag voor productiegebonden detailhandel worden gebruikt.

1.51 prostitutie

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

1.52 recreatief medegebruik

Het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.53 risicovolle inrichting

Een inrichting zoals bedoeld in artikel 1 en 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.54 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.

1.55 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat basisinformatie voor milieuzonering en is opgenomen in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij deze regels.

1.56 straatprostitutie

Het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding.

1.57 vervangende nieuwbouw

Het op hetzelfde perceel bouwen van een woning na sloop van een bestaande woning.

1.58 voorgevel

Een of meer gevel(s) van een gebouw die is / zijn gelegen aan de zijde van de openbare weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant(en) van een gebouw vorm(t)(en).

1.59 voorgevelrooilijn

De op de verbeelding aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw naar toe is gekeerd, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens de regels toegelaten afwijkingen.

1.60 voorkeursgrenswaarde

De maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.61 voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer alsmede kleinschalige (ondergrondse) voorzieningen voor afvalverzameling.

1.62 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.63 weg

Een voor het openbaar rij- en ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.64 wet / wettelijke regelingen

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.65 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.66 woning / wooneenheid

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de afstand tot de bouwperceelgrens

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

2.6 de horizontale diepte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie 5.1': het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 tot en met 5.1, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
 2. 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - bedrijf tot en met categorie 2' is het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 niet toegestaan;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen tot een maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 300 m²;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. manoeuvreerruimte;

met de daarbij behorende:

- g. bedrijfsgebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel niet meer dan 60;
- c. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen mag niet minder dan 5 m bedragen en de afstand tot de achterste perceelgrens mag niet minder dan 2 meter bedragen, behoudens bij percelen met beperkte afmetingen in combinatie met gebouwen en bouwwerken tot een hoogte van maximaal 10 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag tot een afstand van 5 meter achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 10 meter; daarbuiten mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedragen dan 15 meter;
- e. voor gebouwtjes van openbaar nut geldt dat de oppervlakte maximaal 50 m² mag bedragen en dat de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- f. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, zover gelegen binnen een afstand van 12 meter uit de weg waaraan het perceel is gelegen, maximaal 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, zover gelegen op een afstand van meer dan 12 meter uit de weg waaraan het perceel is gelegen, maximaal 6 meter bedragen;
- c. sub a en b zijn niet van toepassing op vlaggen-, reclame- en lichtmasten en reclamezuilen, waarvan de hoogte maximaal 15 meter mag bedragen;
- d. realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, boven op een gebouw is toegestaan mits de hoogte niet meer bedraagt dan 5 m en het bouwwerk, geen gebouw zijnde, qua aard, omvang en afmetingen ondergeschikt is aan het betreffende gebouw.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 *Algemeen*

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

- a. ter voorkoming van een 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 een goede milieusituatie;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- g. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

3.3.2 *Externe veiligheid*

Burgemeester en wethouders kunnen in verband met het respecteren van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid nadere eisen stellen inzake:

- a. het uitvoeren van de gebouwen met preventief lekwerende middelen om deuren/ramen, ventilatiekanalen en schoorsteenkanalen zoveel mogelijk lekdicht te kunnen afsluiten;
- b. het voorzien van de gebouwen van brandwerende gevels en ramen;
- c. het aanbrengen van de beglazing aan gebouwen, zodanig uitgevoerd dat scherfwerking wordt voorkomen;
- d. de situering van de (nood)uitgangen van gebouwen;
- e. het aanbrengen van gevelornamenten aan gebouwen;
- f. het binnen een gebouw situeren van minder zelfredzame personen;
- g. het creëren van vluchtwegen;
- h. de centrale ventilatie;
- i. het alarmeringssysteem.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 *Afwijking bebouwingspercentage - 1*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub b en worden toegestaan dat het bebouwingspercentage maximaal 70% van het bouwperceel mag bedragen.

3.4.2 *Afwijking bebouwingspercentage - 2*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub b en worden toegestaan dat het bebouwingspercentage maximaal 75% van het bouwperceel mag bedragen, mits:

- a. de afwijking nodig is met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt en intensief ruimtegebruik van het bouwperceel;
- b. wordt aangetoond dat op het eigen bedrijfsterrein voldoende parkeervoorzieningen en manoeuvreerruimte aanwezig zijn;
- c. geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt alsmede van de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving.

3.4.3 *Afwijking bouwhoogte gebouwen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van gebouwen maximaal 30 meter mag bedragen. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld alsmede van de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de afwijking is nodig met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt en intensief ruimtegebruik van het bouwperceel.

3.4.4 *Afwijking hoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 30 mag bedragen. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de afwijking is nodig met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
- b. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt tenminste 7,50 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 *Verboden gebruik*

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan het gebruik van de gebouwen en de gronden voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- c. bedrijven die zijn gericht op de be- en verwerking van afvalstoffen als bedoeld in de Afvalstoffenwet

- en andere milieuwetgeving, dan wel bedrijven waarvan de aard van de activiteiten daarmee overeenkomt, en dienstverlenende bedrijven ten behoeve van of indirecte relatie met deze bedrijven;
- d. wonen;
 - e. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in lid 3.1 sub c;
 - f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
 - g. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

3.5.2 Groenvoorziening

Op het eigen terrein wordt voorzien in een groenvoorziening van minimaal 2,5% van het perceelsoppervlak, gelegen in de bebouwingsvrije strook grenzend aan de weg.

3.5.3 Parkeerplaatsen

Op het eigen terrein wordt voorzien in 1 parkeerplaats per 2 arbeidsplaatsen, vermeerderd met 1 parkeerplaats per 500 m² bedrijfsvloeroppervlak.

3.5.4 Manoeuvreerruimte

Op het eigen terrein wordt voldoende manoeuvreerruimte voor verkeer gecreëerd.

3.5.5 Nieuwe kwetsbare objecten

Nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten bij dit bestemmingsplan onder de voor die gronden toelaatbare categorieën zoals aangegeven met een aanduiding, mits:
 - 1. het geen nieuwe geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
 - 2. het geen nieuwe risicovolle inrichtingen betreft.
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1, maar niet in Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt genoemd, mits:
 - 1. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
 - 2. het geen risicovolle inrichtingen betreft.

3.6.2 Beoordeling milieubelasting

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf als bedoeld in lid 3.6.1 worden de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.6.3 *Criteria*

Een in 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het beschermen en instandhouden van het bos;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, uitsluitend voor zover deze ondergeschikt zijn aan de doeleinden sub a.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden op de voor 'Bos' aangewezen gronden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van beperkte voorzieningen - bouwwerken, geen gebouw zijnde - ten behoeve van extensieve recreatie, zoals zitbanken en routeborden met een maximale hoogte van 2 meter en afrasteringen met een maximale hoogte van 1,2 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag 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;
- b. 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;
- c. kamperen.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetaties ten gevolge kan hebben;
- b. het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven of ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;

- d. het draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. die niet dieper gaan dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- b. die behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bosbouwkundige en/of landbouwkundige waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

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;

waarbij wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen, waterkeringen, voorzieningen ten behoeve van veerdiensten en dergelijke).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er worden uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en/of wegbeheer gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 15 m² bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 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.

5.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van een 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 een goede milieusituatie;

- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- g. 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, 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 bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. nieuwe woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouwwoningen'.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw toegestaan' worden gerealiseerd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw toegestaan' is maximaal 1 woning toegestaan;
- c. toegestaan zijn grondgebonden woningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden';
- d. de hoofdgebouwen dienen in of tot maximaal 3 meter achter de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak geplaatst te worden;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- f. de bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw mag bij vrijstaande bebouwing maximaal 15 m bedragen;
- g. de breedte van het hoofdgebouw mag bij vrijstaande bebouwing maximaal 20 m bedragen;
- h. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken, welke hoger zijn 1 m gemeten vanaf het aansluitend terrein mag niet meer dan 65 bedragen;
- i. ingeval van vrijstaande bebouwing dient de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen.

6.2.3 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. in hoeksituaties dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover ze gelegen zijn buiten het maximale bouwvlak van het hoofdgebouw zoals in lid 6.2.2 sub e. en f. aangegeven mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- met dien verstande dat het maximale bouwpercentage als hiervoor bedoeld onder lid 6.2.2 sub g. niet mag worden overschreden;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,30 m bedragen en de nokhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
 - e. In afwijking van het bepaalde onder a t/m c van dit lid, mogen aan- en uitbouwen worden aangebouwd vóór de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak, met een diepte van maximaal 1,50 m, een oppervlakte van 6 m² en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, doch maximaal 2 m, alsmede overkappingen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of in het verlengde daarvan - te worden gebouwd; in hoeksituaties dienen erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, doch maximaal 2 m, alsmede overkappingen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- b. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
 - vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag zijn;
 - speeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 3 m mag zijn.
- c. het onder lid 6.2.2 sub h. aangegeven bebouwingspercentage mag ten gevolge van het oprichten van andere bouwwerken welke hoger zijn dan 1 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet worden overschreden.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/ of afmetingen van bouwwerken;
- b. de kapvorm van gebouwen;
- c. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/ of aan te brengen oppervlakteverharding.

De toepassing van nadere eisen als bedoeld onder a. tot en met c. door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- e. het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de woonsituatie (wooncomfort kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- g. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- h. de milieusituatie;
- i. de verkeersveiligheid;
- j. de parkeerruimte op eigen terrein;
- k. de sociale veiligheid;
- l. de brandveiligheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. het gebruik van woningen en daarbij behorende gronden voor een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie;
- d. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- e. opstallen voor bed- and breakfast.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in lid 6.4.1 sub b. voor het gebruik van woningen en daarbij behorende gronden en bouwwerken voor het in combinatie met het wonen uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover het bedrijven betreft welke genoemd zijn in de in Bedrijvenlijst beroepen aan huis opgenomen Bijlage 2 Bedrijvenlijst beroepen aan huis 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 de bedrijvenlijst 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. De hier beschreven omgevingsvergunning wordt bovendien alleen verleend indien:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. 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;
- c. de beroeps- en/ of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- d. de beroeps- en/ of bedrijfsactiviteiten geen hoger bronvermogen hebben dan 50 dB(A)/m² etmaalwaarde;
- e. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening blijven voldoen;
- f. de beroeps- en/ of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
- g. geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
- h. geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- i. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- j. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/ of pornografisch gebied wordt/ worden uitgeoefend.

6.5.2 Kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan afwijken van hetgeen in dit bestemmingsplan is bepaald ten aanzien van kamerbewoning, ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf en zo kamergewijze bewoning voor meer dan 2 personen per woning toestaan, mits in het kader van een goed woon- een leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;

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

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en/ of herstel van archeologische waarden en de bescherming en het behoud in situ van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middelhoge waarde' voor gebieden van hoge tot middelhoge waarde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwregeling

Er mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- b. het bouwplangebied de oppervlakte ondergrens van het betreffende archeologische waardegebied niet overschrijdt, waarbij voor gebieden met een hoge tot middelhoge archeologische waarde een oppervlak van 500 m² en voor gebieden met een lage archeologische waarde een oppervlak van 5.000 m² als ondergrens geldt. Voor archeologische vindplaatsen én gebieden gelegen binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats geldt geen ondergrens;
- c. bij overschrijding van de onder b. bedoelde ondergrenzen op basis van een archeologisch rapport blijkt dat de bebouwing op grond van het op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden. Het archeologisch rapport dient te zijn vervaardigd door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de (op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan geldende) Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

7.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor bouwen

Indien uit het onder lid 7.2.1 onder c. bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:

- 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 door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de (op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan geldende) Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- 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 terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan) geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder c. indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 centimeter onder het maaiveld;
- b. het bouwplan of de 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. de nieuwbouw naar het oordeel van burgemeester en wethouders binnen de archeologische waarden past, dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- d. de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende zijn vastgesteld tot nihil.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

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

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, 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 groundbewerkingen dieper dan 40 centimeter 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.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 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 van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. minder diep reiken dan 40 centimeter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd en voor gebieden met een hoge tot middelhoge archeologische waarde het grondoppervlak van de aanlegwerken minder is dan 500 m²;
- e. archeologisch onderzoek betreffen.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.5.1 Voorschriften omgevingsvergunning

In het belang van de archeologisch monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning voor de sloop van een bouwwerk op of in gronden ter plaatse van de aanduiding:

- b. 'specifieke vorm van waarde - archeologie - hoge tot middelhoge waarde' met een te slopen oppervlak van meer dan 500 m².

7.5.2 Toepassing voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de sloop van een bouwwerk op of in de gronden, als bedoeld onder 7.5.1, kunnen burgemeester en wethouders het voorschrift verbinden dat de sloopwerken vanaf 30 cm boven het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de (op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan geldende) Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

7.5.3 Archeologische vindplaatsen

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 voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (geheel of gedeeltelijk) wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, geen archeologische waarden of archeologische vindplaatsen (meer) aanwezig zijn, dan wel deze waarden of vindplaatsen niet meer als zodanig bescherming behoeven.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende:

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

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' 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 Bouwregels

8.2.1 *Bouwen*

Er mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- b. het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 5.000 m² van het betreffende archeologische waardegebied niet overschrijdt;
- c. bij overschrijding van de onder b bedoelde ondergrenzen, de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot versterking van archeologische waarden.

8.2.2 *Versterking archeologisch materiaal*

Geen versterking van archeologisch materiaal in de zin van 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 archeologisch versterking*

Indien uit het onder lid 8.2.2 onder c bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een 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 bodemversterking 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 5.000 m² en;
- b. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op meer dan 40 cm onder het maaiveld.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in gronden welke zijn bestemd als van 'Waarde - Archeologie 4' 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 groundbewerkingen dieper dan 0,40 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 5.000 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 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande afstanden en andere maten

Voor bestaande afstanden en andere maten gelden de volgende regels:

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet c.q. de Wabo, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet c.q. de Wabo, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken binnen het plangebied te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

11.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 geluidzone - industrie

12.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' worden vanwege een hoge geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en/of functies gerealiseerd.

12.1.2 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1.1 en kan worden toegestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd, mits ingeval van industrielawaai de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere waarde.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en kan worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en kan worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en kan worden toegestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en kan worden toegestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, worden toegestaan mits:
 1. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b bedragen niet meer dan 3 m en het bestemmingsvlak wordt met niet meer dan 10% vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is danwel krachtens een bouw- of omgevingsvergunning kan worden gebouwd en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- a. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Reparatieplan Columbusweg, Ravenvennen en Paul Guillaumestraat'.

