

Villawijk Stalberg-Oost



Projectnummer

Datum

Opdrachtgever

Projectteam BRO

Regels bestemmingsplan Villawijk Stalberg-Oost

Gemeente Venlo

Vastgesteld

211x06396

28 januari 2015

Gemeente Venlo, mevrouw M. Bovee en de heer R. Keulers

Frank Janssen en Guusje Peeters

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Bedrijf	15
Artikel 4	Groen	16
Artikel 5	Verkeer-Verblijfsgebied	17
Artikel 6	Wonen	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 8	Algemene bouwregels	24
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 12	Overgangsrecht	31
Artikel 13	Slotregel	32
Bijlage		33
Bijlage 1	Bedrijvenlijst	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Villawijk Stalberg-Oost' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201402STALBOOST-VA01 van de gemeente Venlo.

1.2 Bestemmingsplan

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

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

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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.

1.6 Aan huis gebonden bedrijf

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel.

1.7 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.

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bed and Breakfast

Een horecagelegenheid ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/ of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

1.10 Bestaand

a. Bebouwing:

de als zodanig op de verbeeldingen aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

b. Gebruik:

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

1.11 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bijgebouw

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

1.14 Bouwen

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

1.15 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.16 Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder en met een maximale hoogte van 3,00 meter, tenzij in deze regels anders is bepaald.

1.17 Bouwperceel

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

1.18 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.19 Bouwvlak

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

1.20 Bouwwerk

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

1.21 Coffeeshop

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

1.22 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Het beroepsmatig uitoefenen van een ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij horende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Dit laatste is slechts anders daar waar in deze regels is bepaald, dat de consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten tevens als hoofdfunctie zijn toegestaan.

1.23 Gebouw

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

1.24 Detailhandel

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

1.25 Extensieve recreatie

die vormen van openluchtrecreatie die niet intensief zijn.

1.26 Geluidzoneringsplichtige inrichting

Een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.27 Gevellijn

De als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

1.28 Grondgebonden woning

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen.

1.29 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.

1.30 Horecabedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/ of ter plaatse te nuttigen voedsel en/ of dranken en/ of het exploiteren van zaalaccommodaties, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops.

1.31 Intensieve recreatie

Die vormen van openluchtrecreatie, waarbij men gebruik maakt van een sterk geconcentreerd voorzieningenpakket of één grote voorziening, waarbij het omringende landschap van minder belang is en zich relatief veel mensen per oppervlakte-eenheid (kunnen) bevinden.

1.32 Inwoning

Het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts is toegestaan in het hoofdgebouw, dan wel in het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/ of kamerbewoning niet is toegestaan.

1.33 Kamerbewoning

Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

1.34 Kamerverhuurbedrijf

Een pand of een deel van een pand dat door meer dan 4 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

1.35 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.

1.36 Landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.37 Lijst van bedrijven

De lijst van bedrijven bevat basisinformatie voor milieuzonering, en is opgenomen in de bijlagen behorende bij deze regels.

1.38 Logiesverblijf

Het in gebruik hebben of houden van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig recreatief verblijf of tijdelijk onderdak wordt verschaft aan meer dan 4 personen, anders dan een huishouden per woning, die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.39 Mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.40 Natuurlijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.41 Nutsvoorzieningen

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

1.42 Omgevingsverordening Limburg

Verordening zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg in hun vergadering van 17 december 2010.

1.43 Ondergronds bouwwerk

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

1.44 Overkapping

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

1.45 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.

1.46 Peil

- a. voor een 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.

1.47 Perceelsgrens

De grens van een perceel.

1.48 Prostitutie

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

1.49 Seksinrichting

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

1.50 Straatprostitutie

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

1.51 Verkeer

Wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, railverkeer, luchtverkeer, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting en/ of straatmeubilair.

1.52 Voorgevel

Een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.53 Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.54 Vrijstaand bijgebouw

Een bijgebouw, dat in bouwkundige zin ondergeschikt is aan en qua constructie en in ruimtelijk visueel opzicht vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

1.55 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.56 Weg

Een voor het 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.

1.57 Wet/wettelijke regelingen

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

1.58 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend openbare nutsvoorzieningen, zoals aanwezig ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';

met de daarbij behorende:

- b. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- c. erven en terreinen;
- d. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er zijn geen gebouwen toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2,00 m en een maximale oppervlakte van 10 m²;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van 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.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbaar groen;
- b. het behoud en/of herstel van de voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c. overig verblijfsgebied;
- d. waterpartijen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. extensieve recreatieve doeleinden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. voorwerpen van beeldende kunst;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- k. geluidwerende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er zijn geen gebouwen toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen geldt dat de maximale bouwhoogte 2,00 m en de maximale oppervlakte 10 m² mag bedragen;
- a. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen, waarbij de maximale bouwhoogte 10,00 m bedraagt.

4.3 Gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden voor:

- a. het racen op motorvoertuigen op twee of meer wielen of het crossen op (brom)fietsen;
- b. het innemen van een standplaats voor woonwagens;
- c. camping;
- d. staanplaats voor wagens, geschikt voor de uitoefening van handel;
- e. parkeerterrein.

Artikel 5 Verkeer-Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.
- e. nutsvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. voorwerpen van beeldende kunst;

met dien verstande dat motorbrandstofverkooppunten niet zijn toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er zijn geen gebouwen toegestaan binnen deze bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van nutsvoorzieningen geldt dat de maximale bouwhoogte 2,00 m en de maximale oppervlakte 10 m² mag bedragen;
- a. de bouwhoogte van het straatmeubilair bedraagt ten hoogste 8,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 10,00 m bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, waaronder begrepen kamerbewoning tot maximaal 4 personen per woning;
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' de duurzame instandhouding van de aanwezige houtwal;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en uitbreidingen van de woning, zoals erkers, veranda's en balkons;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn dan 1,00 m gemeten vanaf het aansluitend terrein mag niet meer dan 40% bedragen.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' toegestaan;
- b. er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'twee - aaneen' waar ook twee-aaneengebouwde/ halfvrijstaande woningen zijn toegestaan;
- c. per bouwperceel is één (nieuwe) woning toegestaan;
- d. de bouwhoogte bedraagt, gemeten vanaf de onderkant van de begane grondvloer, tenminste 2 en maximaal 3 bouwlagen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 12,00 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' dat maximaal 2 bouwlagen zijn toegestaan;
- f. de breedte van het hoofdgebouw inclusief inpandige bergingen, erkers, veranda's, balkons, en aanbouwen van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de breedte van het perceel waarop wordt gebouwd minus 1 meter, gedeeld door 2, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting - uitgesloten' en voor nieuw te bouwen woningen aan de Postweg deze beperking niet geldt;
- g. de afstand van de gevel, inclusief inpandige bergingen, erkers, veranda's, balkons en bijbehorende gebouwen, tot de zijdelingse perceelsgrens moet bij vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal 3,00 m bedragen en bij halfvrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3,00 m bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opgetilde woning' moet de onderkant van de begane grond vloer op een hoogte van tenminste 0,80 m ten opzichte van de kruin van de aangrenzende weg zijn gelegen;
- i. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - parel' het hoofdgebouw ook achter deze grens van het bouwvlak mag worden gebouwd;
- j. de dakhelling van hoofdgebouwen dient maximaal 25° te bedragen, met dien verstande dat ter

- plaats van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - parel' de dakhelling van hoofdgebouwen maximaal 45° mag bedragen;
- k. de nok van hoofdgebouwen dient dwars op de openbare weg te staan, met dien verstande dat ter plaats van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - parel' of ter plaats van de aanduiding 'nokrichting - uitgesloten' deze beperking niet geldt;
 - l. de minimale oppervlakte van de kavel dient 600 m² te bedragen;
 - m. de minimale breedte van de kavel dient 18,00 m te bedragen, tenzij ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp plan een bestaande afwijkende breedte geldt;
 - n. in afwijking van het bepaalde onder sub b, d, g en j van dit lid gelden ter plaats van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de volgende regels:
 - 1. er is één vrijstaande woning toegestaan;
 - 2. de afstand tot de beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 9 meter;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal twee bovengrondse bouwlagen waarbij voor de twee bouwlagen tezamen een maximale bouwhoogte van 8 meter geldt;
 - 4. de dakhelling bedraagt maximaal 4 graden;
 - 5. de diepte van de woning mag maximaal 20 meter bedragen (balkons en andere uitstekende bouwdelen worden hiertoe niet mee gerekend);
 - 6. er is één ondergrondse bouwlaag toegestaan.
 - o. in afwijking van het bepaalde onder sub f. van dit lid geldt ter plaats van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-2" de volgende regel:
 - 1. de breedte van het hoofdgebouw inclusief inpandige bergingen erkers, veranda's, balkons en aanbouwen van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 24,22 meter.

6.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²; met dien verstande dat het maximale bouwpercentage als hiervoor bedoeld onder lid 6.2.1 sub b niet mag worden overschreden;
- b. per woning mag ten hoogste 1 vrijstaand bijgebouw worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3,30 m bedragen;
- d. de dakhelling van de kap van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 25° bedragen;
- e. de hoogte van aanbouwen en uitbreidingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de gevel waar tegen wordt gebouwd;
- f. de voorgevel dient achter de lijn van de achtergevel van de woning danwel in het verlengde daarvan te worden geplaatst, tenzij ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp plan een bestaande afwijkende afstand geldt;
- g. naast bijgebouwen als bedoeld in 6.2.3 sub a mogen kleine bouwwerken als plantenkassen, hobbykassen, tuinhuisjes en blokhutten e.d worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. het gezamenlijk oppervlak per woning niet meer bedraagt dan 6 m²;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 2,50 meter bedraagt;
 - 3. uitsluitend achter de achtergevel van woningen of het verlengde daarvan mag worden gebouwd.
- h. in afwijking van het bepaalde onder sub a en b van dit lid gelden ter plaats van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de volgende regels:
 - 1. in totaal is 300 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan, mits het totale bouwperceel tot ten hoogste 40% bebouwd wordt (en waarbij slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden).

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidings hoger dan 1,00 m en maximaal 2,00 m hoog zijn slechts toegestaan achter de voorgevellijn en op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied. In hoeksituaties dienen erf- en terreinafscheidings hoger dan 1,00 m alsmede overkappingen, aan de perceelzijde

- van de woning die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3,00 m achter de voorgevel van de woning, of het verlengde daarvan, te worden gebouwd;
- b. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van
 1. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5,00 m mag bedragen;
 2. speeltoestellen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,50 m mag bedragen;
 3. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen.
 - c. het onder 6.2.1 sub b aangegeven bebouwingspercentage mag ten gevolge van het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn dan 1,00 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet worden overschreden.

6.3 Nadere eisen

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

- a. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
- b. dakbeëindiging;
- c. de kapvorm van gebouwen;
- d. de bouwhoogte;

van de in 6.2 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- e. de verkeersveiligheid;
- f. het gestelde in het betreffende beeldkwaliteitplan;
- g. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van zowel de bebouwing als de openbare ruimte;
- h. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- j. het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- c. opstallen voor Bed and breakfast.

6.4.2 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in combinatie met het wonen, mits:

- a. het bedrijven betreft welke zijn genoemd in de in de bijlage opgenomen bedrijvenlijst, 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;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- c. de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte uitsluitend maximaal 50 m² bedraagt;
- d. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;

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

6.4.3 *Houtwal*

Ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' mogen, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 4.1 geen bomen en struiken gekapt of verwijderd worden behoudens ten behoeve van een inrit (maximaal 1 inrit per perceel).

6.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

6.5.1 *Kamerverhuurbedrijf*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.1 voor de vestiging van een kamerverhuurbedrijf, mits:

- a. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- 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.

6.5.2 *Bed and Breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.1 voor de vestiging van een Bed and Breakfast mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven oplevert;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de Bed and Breakfast-voorziening in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een Bed and Breakfast in gebruik zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

6.5.3 *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.1 voor het gebruik ten behoeve van mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen, mits:

- a. er geen tweede woning ontstaat;
- b. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
- c. er geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen wordt getroffen;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de omgevingsvergunning na beëindiging van de situatie zal worden ingetrokken en het bijgebouw niet meer mag worden gebruikt voor bewoning/mantelzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

8.2.1 Maximale maatvoering

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, 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.

8.2.2 Minimale maatvoering

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, 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.

8.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.2.1 en 8.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - venloschol

9.1.1 Verbod

- a. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - venloschol' is het verboden op of in de grond beneden 5 meter boven NAP:
 1. een boorput te hebben;
 2. de grond te roeren;
 3. een gesloten bodemenergiesysteem te hebben;
 4. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.
- b. bij het maken en sluiten van een boorput wordt e Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100 als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen;
- c. degene die voornemens is in de Venloschol een bodemenergiesysteem aan te leggen, waarvoor het verbod onder artikel 9.1.1 onder a niet geldt, meldt dit voornemen ten minste vier weken van tevoren schriftelijk bij Gedeputeerde Staten. De melding is niet vereist voor een bodemenergiesysteem waarvoor vergunning krachtens de Waterwet is verleend of waarvoor zo'n vergunning niet is vereist en een melding is gedaan overeenkomstig artikel 3.17 van de Omgevingsverordening Limburg;
- d. het is verboden in de Venloschol ten behoeve van een bodemenergiesysteem grondwater in een ander watervoerend pakket te infiltreren dan waaruit het wordt onttrokken.

9.1.2 Uitzonderingen

- a. het verbod zoals opgenomen in artikel 9.1.1 geldt niet voor:
 1. werkzaamheden ten behoeve van grondwateronttrekking met het oog op openbare drinkwaterproductie;
 2. andere onttekkings, mits bestemd voor uitsluitend menselijke consumptie;
 3. boorputten ten behoeve van het grondwaterbeheer overeenkomstig de Wet bodembescherming en de Waterwet;
 4. het saneren van de bodem en het verrichten van handelingen ten gevolge waarvan een bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst, indien dat gebeurt overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Wet bodembescherming;
 5. bodemonderzoeken die door de wet zijn voorgeschreven;
- b. het verbod, zoals opgenomen in artikel 9.1.1, geldt niet voor zover Gedeputeerde Staten voor de daar verboden handelingen algemene regels krachtens artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Limburg hebben vastgesteld en gehandeld wordt in overeenstemming met die regels;
- c. het bepaalde in de artikel 9.1.1 geldt niet voor inrichtingen waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist.

9.1.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 9.1.1 onder a. ad 1, 2 en 4 (Venloscholonthefing) als de betreffende handeling niet plaatsvindt binnen een inrichting en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

9.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan en met inachtneming van de voorwaarden, zoals die door de Omgevingsverordening Limburg worden gesteld.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag 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, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen 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 bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, waarbij voor overschrijdingen ten behoeve van erkers geldt dat de overschrijding maximaal 1,25 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer 5 m²;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m, met dien verstande dat voor reclamezuilen uitsluitend een omgevingsvergunning mag worden verleend voor een hoogte groter dan 3,00 m indien het gestelde in het reclamebeleid in acht wordt genomen en de betreffende welstandscommissie hierover haar goedkeuring heeft gegeven;
- e. de bestemmingsbepalingen 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 40,00 m, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en 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 betreffende welstandscommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die 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:
 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.
- g. het bouwen van kleine 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, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,00 m;
 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 10,00 m mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3,00 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 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.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Villawijk Stalberg-Oost'.

Bijlage

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES					
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
1	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1				
	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
2	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2				
	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.												
3	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1				
	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
4	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
5	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B			
6	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1				
7	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1				
	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
8	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B			
9	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2				
	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
10	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN												
11	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1				
	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING												
12	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1				
	VERVOER OVER LAND												
13	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1				
	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT												
14	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER												
15	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
16	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
17	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1				
	POST EN TELECOMMUNICATIE												
18	Telecommunicatiebedrijven (excl. beluizen e.d.)	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1				
	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED												
19	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
20	Verhuurbedrijven voor roerende goederen	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2				
	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE												
21	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
22	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1				
23	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
24	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1				
25	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B			
26	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN												
27	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG												
28	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
29	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
	DIVERSE ORGANISATIES												
30	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE												
31	Muziek- en balletscholen, workshopateliers t.b.v. hobby's en vrijetijdsbesteding	0	0	30	0	30	2	2 P	1				
32	Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1				
33	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
	OVERIGE DIENSTVERLENING												
34	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1				
35	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
36	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
37	Badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1				
38	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1				

