

Bestemmingsplan

Greenport Business Park

Bestemmingsplan

Greenport Business Park

Projectnummer 0452921

Revisie 01

Datum 1-3-2021

Auteur(s)

Karst Keijzers

Gertjan Leeuw

Maaïke Winkel-Bootsma

Opdrachtgever

Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo BV

Villafloraweg 1

5928 SZ Venlo

datum vrijgave
1-3-2021

beschrijving revisie
ontwerp

goedkeuring
G.J. Leeuw

vrijgave
P.F.G.M. Kennes

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Bedrijventerrein	15
Artikel 4	Groen	20
Artikel 5	Natuur	22
Artikel 6	Verkeer	24
Artikel 7	Leiding - Olie	25
Artikel 8	Leiding - Riool	27
Artikel 9	Waarde - Archeologie	29
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 14	Algemene procedureregels	36
Artikel 15	Overige regels	37
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 16	Overgangsrecht	39
Artikel 17	Slotregel	40

Regels

ontwerp bestemmingsplan Greenport Business Park
Gemeente Venlo
Projectnummer 0452921

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Greenport Business Park met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201906KLAVER14-on01 van de gemeente Venlo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.7 afgewerkt bouwterrein:

de gemiddelde hoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond: bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond;

1.8 afgraven en ophogen van de bodem:

het verrichten van handelingen, waardoor de hoogteligging van een terrein of de bodem van een water (al dan niet tijdelijk) wordt verlaagd. Hieronder wordt niet begrepen:

- a. de werkzaamheden, die in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering worden verricht zoals (diep)ploegen en frezen;
- b. het maken van ondiepe (circa 1 meter) en weder te dichten sleuven en gaten voor het leggen van buizen, drainagebuizen en kabels;
- c. het reguliere onderhoud aan watergangen (baggerwerkzaamheden);

1.9 bebouwing:

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

- 1.10 bebouwingsgrens:**
de op de kaart, blijktens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;
- 1.11 bebouwingspercentage:**
een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat minimaal danwel maximaal mag worden bebouwd;
- 1.12 bed & breakfast:**
een nevenactiviteit in een bestaande woning waar logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden worden verstrekt aan gasten;
- 1.13 bedrijf:**
een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- 1.14 bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
- 1.15 bedrijfsgebonden kantoor:**
een ondergeschikt deel van een bedrijf (al dan niet in hetzelfde gebouw als waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden), waarbinnen administratieve en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van dat bedrijf worden uitgeoefend;
- 1.16 bedrijfsmatig gebruik van een woning:**
het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behouden aanbouw of bijgebouw voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijk bedrijvigheid in tegenstelling tot een aan-huis-gebonden-beroep gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de woonfunctie behouden blijft en waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van het Inrichtingen- en of Vergunningenbesluit milieubeheer geldt;
- 1.17 bedrijfsvloeroppervlakte:**
de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.18 bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.19 beperkt kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

- 1.20** **bestaand (in relatie tot bebouwing):**
bebouwing aanwezig ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;
- 1.21** **bestaand (in relatie tot gebruik):**
gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;
- 1.22** **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.23** **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.24** **bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;
- 1.25** **bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.26** **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.27** **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.28** **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;
- 1.29** **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.30** **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.31** **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.32** **bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

- 1.33 consumentenvuurwerk:**
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;
- 1.34 dagrecreatie:**
activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk zijn uitgesloten;
- 1.35 dagrecreatieve voorzieningen:**
voorzieningen ter ondersteuning van het recreatief medegebruik en nadrukkelijk ondergeschikt aan de recreatieve functie;
- 1.36 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.37 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.38 doeleinden van openbaar nut:**
kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen);
- 1.39 erf:**
de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;
- 1.40 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.41 hoofdgebouw:**
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.42 huishouden:**
een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien;
- 1.43 kantoor:**
een voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

- 1.44 kap:**
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;
- 1.45 kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden, zoals kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500m²;
- 1.46 maaiveld:**
de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;
- 1.47 ondergeschikte functie:**
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;
- 1.48 ondersteunende horeca:**
een niet zelfstandige horecafunctie, welke ruimtelijk, functioneel en bedrijfseconomisch ondergeschikt is aan en volledig ten dienste staat van de hoofdfunctie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken;
- 1.49 opslag**
het bedrijfsmatig opslaan, verpakken en verhandelen van goederen;
- 1.50 overig bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden ;
- 1.51 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;
- 1.52 paardenbak:**
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrij-activiteiten met een ondergrond van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te versterken, al dan niet voorzien van een omheining en zonder verlichting;
- 1.53 perceelsgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.54 plaatsgebonden risico:**
risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

- 1.55 plaatsgebonden risicocontour:**
de risicocontour 10^{-6} /jaar volgende de artikelen 6, 7 en 8 lid 1 en 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan waar een bepaalde effectkans van één op een miljoen is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers;
- 1.56 productiegebonden detailhandel:**
beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- 1.57 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.58 recreatief medegebruik:**
die vormen van dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;
- 1.59 risicocontour:**
contour rondom een risicovolle inrichting die de zone begrenst waar het plaatsgebonden risico, zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), gelijk is aan of groter is dan 10^{-6} per jaar;
- 1.60 risicovolle inrichting:**
een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- 1.61 seksinrichting:**
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.62 Staat van Bedrijfsactiviteiten:**
de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals de lijst is opgenomen in Bijlage 1 deel uitmakende van deze regels;
- 1.63 verkoopvloeroppervlakte:**
de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;
- 1.64 vloeroppervlakte:**
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

- 1.65 voorgevel:**
de naar de weg of andere openbare ruimte gekeerde gevel; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s);
- 1.66 voorgevellijn:**
de lijn die getrokken wordt langs de voorgevels van hoofdgebouwen en het verlengde daarvan;
- 1.67 voorgevelrooilijn:**
de voorgevellijn zoals met de figuur gevellijn is weergegeven op de verbeelding;
- 1.68 vliegroutes (vleermuizen):**
lijnvormige (donkere landschapselementen) als houtsingels, beken en lanen waarlangs vleermuizen zich verplaatsen tussen verblijfsplaatsen en foerageergebieden;
- 1.69 vrijstaande woning:**
een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw met daarin één woning;
- 1.70 watergang:**
een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;
- 1.71 weg:**
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;
- 1.72 woning:**
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;
- 1.73 Wro:**
de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijden van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 1.74 zend-/ontvangstinstallatie:**
een installatie bestaande uit een antenne, een antennemast, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetregels

bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 bebouwingspercentage:
het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;
- 2.1.2 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;
- 2.1.3 de afstand tussen gebouwen:
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- 2.1.4 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;
- 2.1.5 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.1.6 de hoogte van een dakopbouw:
vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;
- 2.1.7 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.1.8 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;
- 2.1.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;
- 2.1.10 peil:
a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2.2 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van lid 2.1 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- dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven binnen de sectoren agro-food, maakindustrie en logistiek, waarbij ze bij voorkeur een relatie met de nabijgelegen Brightlands Campus Greenport Venlo hebben of aansluiting hebben met het lokale en regionale MKB;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijfsactiviteiten toegestaan uit de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijfsactiviteiten toegestaan uit de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijfsactiviteiten toegestaan uit de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1;
- e. groenvoorzieningen, zoals bermen en grondwallen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor zuivering en infiltratie van water;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
met de daarbij behorende:
- h. (ontsluitings)wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in lid 3.1 genoemde bestemming en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. Op bouwpercelen met een voorgevellijn dient de voorgevel van het hoofdgebouw in of achter deze lijn te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de voorgevelrooilijn maximaal 5 meter bedraagt;
 2. gebouwen evenwijdig aan de voorgevellijn moeten worden gebouwd;
 3. op percelen met meer dan één voorgevellijn het hoofdgebouw ten minste in twee voorgevellijnen moet worden gerealiseerd of maximaal 5 meter er achter.
- c. Voor gebouwen en overkappingen is het minimale bebouwingspercentage 50% en het maximale bebouwingspercentage 70%;
- d. De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt minimaal de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- f. De afstand van gebouwen en overkappingen bedraagt ten minste 5 meter tot:
 1. de bestemmingsgrens en
 2. de perceelsgrens;met dien verstande dat de bepalingen onder b. primair van toepassing zijn en deze

- bepaling dus niet geldt voor de perceelsgrenzen en bestemmingsgrenzen waar een voorgevelrooilijn is opgenomen;
- g. Indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 5 meter;
 - h. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat het gebouw niet wordt aangesloten op het aardgasnet en niet wordt verwarmd met aardgas;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde

- a. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 5 meter, met dien verstande dat erfafscheidingen en verlichting hiervan is uitgezonderd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter.
- c. De bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en daarmee vergelijkbare masten bedraagt ten hoogste 6 meter.
- d. De bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt ten hoogste 3 meter.
- e. De bouwhoogte van hijsinstallaties en andere voor de bedrijfsactiviteiten noodzakelijke installaties bedraagt ten hoogste 5 meter boven de ter plaatse toegestane bouwhoogte zoals bedoeld in lid 3.2.1 onder d met een maximale hoogte van 20 meter.
- f. De bouwhoogte van silo's ten behoeve van de wateropvang bedraagt ten hoogste 5 meter boven de ter plaatse toegestane bouwhoogte zoals bedoeld in lid 3.2.1 onder d met een maximale hoogte van 20 meter.
- g. De bouwhoogte van verlichting aan gebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter.
- h. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 meter.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
 - 1. 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;
 - 2. de waarborging van de brandveiligheid, rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen;
 - 3. aan de situering en omvang van de bebouwing ter waarborging van voldoende parkeerplaatsen en laad- en losmogelijkheden;
 - 4. externe veiligheid, bijvoorbeeld ten aanzien van de oriëntatie van gebouwen en toegang en vluchtwegen, de bereikbaarheid van het perceel en bouwkundige maatregelen ter beperking van de effecten van bijvoorbeeld een ongeval met gevaarlijke stoffen, alsmede ter voorkoming van hoge personendichtheden.
- b. Burgemeester en wethouders stellen de Veiligheidsregio in de gelegenheid om advies uit te brengen over de nadere eis(en) die aan een omgevingsvergunning wordt gekoppeld, zoals bedoeld onder a.2 en a.4.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. lid 3.2.1 onder c om af te mogen wijken van het minimale bebouwingspercentage van 50%, daar waar de bouw mogelijkheden van de bouwpercelen beperkt worden in de bebouwingsmogelijkheden als de bouw kavel een incurante vorm heeft, mits;
 - 1. het bebouwingspercentage niet minder bedraagt dan 30%;
 - 2. de afwijking noodzakelijk is in het kader van de uitoefening van een doelmatige bedrijfsuitoefening of in verband met een gefaseerde ontwikkeling;
 - 3. de afwijking stedenbouwkundig inpasbaar is;
- b. lid 3.2.1 onder d om de maximale bouwhoogte te verhogen met maximaal 2,5 meter

- indien dit noodzakelijk is vanwege:
1. duurzaamheidseisen; of
 2. technische installaties;
- c. lid 3.2.1 onder f.1 om een kortere afstand toe te staan tot de bestemmingsgrens indien de ruimte tussen de gebouwen en de bestemmingsgrens niet dient ter ontsluiting van naastgelegen bedrijven;
- d. lid 3.2.1 onder f.2 om een kortere afstand toe te staan tot de perceelsgrens die niet grenst aan een weg, mits:
1. dit vanuit het oogpunt van brandveiligheid aanvaardbaar is; of
 2. dit vanuit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is;
 3. voorafgaande aan het verlenen van de omgevingsvergunning advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio;
- e. lid 3.2.1 onder f.2 om een kortere afstand toe te staan tot de perceelsgrens om het aaneen bouwen van gebouwen toe te staan, zodat een gesloten straatwand ontstaat, mits:
1. dit vanuit het oogpunt van brandveiligheid verantwoord is
 2. voorafgaande aan het verlenen van de omgevingsvergunning advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. een bedrijf, zoals bedoeld in lid 3.1 onder a, b en c, met een groter bouwperceel dan 2 hectare;
- b. ondersteunende horecavoorzieningen, met uitzondering van een activiteit tot ten hoogste 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en een maximum van 500 m² per bedrijf;
- c. detailhandel, met uitzondering van:
 1. productiegebonden en ondergeschikte detailhandel tot een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 300 m² per bedrijf;
 2. detailhandel waarbij de verkoop uitsluitend via elektronische weg plaatsvindt en ter plaatse geen goederen worden uitgesteld en aan particulieren worden afgeleverd;
- d. kantoren, met uitzondering van bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen tot ten hoogste 10 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak en een maximum van 1.500 m²; bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf;
- e. 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;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. overige opslag, met uitzondering van in pandige opslag;
- h. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- i. bedrijfswoningen;
- j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

3.5.2 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, met dien verstande dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} beperkt dient te blijven tot het eigen bouwperceel en het openbaar gebied.

3.5.3 Parkeren

Ten aanzien van het parkeren en laad- en losvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. parkeren en laden en lossen is alleen toegestaan op eigen terrein;
- b. vóór de voorgevelrooilijn is parkeren en laden en lossen niet toegestaan;
- c. bouwpercelen worden zodanig ingericht en gebruikt dat daardoor ruimte resteert voor voldoende parkeergelegenheid voor het betreffende bedrijf, als ook voor laad- en losvoorzieningen. Hierbij wordt getoetst aan de parkeernormering die is opgenomen in de CROW, publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie".

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting gasloze bedrijfsvoering

Bedrijfspercelen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1 indien voor de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op het bedrijfsperceel en voor het verwarmen van gebouwen op het bedrijfsperceel geen gebruik wordt gemaakt van aardgas, tenzij:

- a. het gebruik van aardgas noodzakelijk is voor de bedrijfsuitoefening en het aardgas niet wordt gebruikt voor het verwarmen van gebouwen en;
- b. de stikstofemissie als gevolg van het gebruik van aardgas in totaal niet meer bedraagt dan 545 kg NO_x per jaar. Conform de interne saldering NO_x toegevoegd in Bijlage 2.

3.5.5 Voorwaardelijke verplichting natuurcompensatie

- a. De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' mogen overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1 worden gebruikt voor een bedrijf onder de voorwaarde dat de inrichtingsmaatregelen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden conform de 'memo inrichtingsmaatregelen dat voor bestemmingsplan Greenport Businesspark', zoals opgenomen in Bijlage 3 voor zover deze gronden zijn gelegen binnen:
 1. de bestemming 'Natuur' danwel de gebiedsaanduiding 'Overige zone - dassen';
 2. de compensatiegronden zoals opgenomen in Bijlage 4.
- b. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden op de gronden met de bestemming 'Natuur' en gronden met de aanduiding 'Overige zone - dassen' dienen:
 1. de inrichtingsmaatregelen uit de memo inrichtingsmaatregelen als opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels uitgevoerd te worden en in stand te worden gehouden voor zover op de gronden waar werkzaamheden plaatsvinden een verstoring van de aanwezige en vastgestelde natuurwaarden plaatsvindt;
 2. de bepalingen uit het ecologisch werkprotocol, zoals opgenomen in Bijlage 5 en Bijlage 6 bij deze regels, te worden nageleefd.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de staat van bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder a, b en c om bedrijven toe te laten:

- a. uit ten hoogste een subcategorie hoger uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan in het betreffende lid genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in het betreffende lid genoemd;
- b. die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de

categorieën, zoals in het betreffende lid genoemd.

3.6.2 Afwijken van de regels ten aanzien van risicovolle inrichtingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels gesteld in lid 3.5.2 voor het toestaan van de PR 10-6 contour van een risicovolle inrichting buiten het bouwperceel van de risicovolle inrichting mits:

1. De PR 10-6 contour uitsluitend over het eigen bouwperceel en het openbaar gebied is gelegen;
2. De veiligheidsregio is geconsulteerd ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

3.6.3 Afwijken van de regels ten aanzien van parkeren

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.5 onder i.1 om toe te staan dat in plaats van op eigen terrein, elders binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' in voldoende parkeergelegenheid voor het betreffende bedrijf wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.5 onder i.3 om toe te staan dat wordt afgeweken van de CROW-norm, mits bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een motivatie is gevoegd waaruit blijkt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid kantoren

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de gebiedsaanduiding 'wijzigingsgebied' binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' te wijzigen en zelfstandige kantoren toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er zijn alleen kantoren toegestaan van bedrijven die dienstverlenend zijn in de branches agro-food, maakindustrie en logistiek;
- b. Een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd, waarin de behoefte en noodzaak voor vestiging van een kantoorfunctie binnen de aanduiding 'wijzigingsgebied' blijkt en de aangevraagde oppervlakte wordt onderbouwd;
- c. De te vestigen kantoorfuncties voldoen aan het provinciale en regionale beleid ten aanzien van kantoren;
- d. er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen als gevolg van, dan wel ten nadele van, omliggende functies.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en plantsoenen;
- b. fiets- en wandelpaden en paden ten behoeve van recreatief medegebruik, onderhoudspaden en calamiteitenontsluitingen;
- c. ontsluitingswegen;
- d. realisering en instandhouding van voorzieningen met ecologische functies, waaronder vleermuiskasten en nestkasten;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische waarden;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' een zend-/ontvangstinstallatie;

met daaraan ondergeschikt:

- j. straatmeubilair;
- k. noodzakelijke wegverbindingen in verband met het voorkomen en bestrijden van calamiteiten en de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 4.1 genoemde bestemming en gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan als:
 1. voorziening van algemeen nut;
 2. ecologische voorziening;
 3. dagrecreatieve voorziening;
 4. overige bijbehorende voorzieningen;
- b. ten aanzien van de maatvoering van bouwwerken gelden de volgende regels:

	max. bouwhoogte	max. oppervlak
gemaal	6 meter	
zend- en ontvangstinstallatie	40 meter	
overige voorzieningen van algemeen nut	3 meter	15 m ² per voorziening
ecologische voorzieningen	5 meter	100 m ² per voorziening
lichtmasten	6 meter	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5 meter	

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de breedte van fiets- en onderhoudspaden bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. ontsluitingswegen zijn uitsluitend bedoeld om de bestemming 'Groen' te kruisen en

dienen ondergeschikt te zijn aan de in lid 4.1 genoemde functies.

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

4.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om ter plaatse van watergangen, vijvers en andere wateren dan wel binnen een afstand van 1 m vanaf de insteek van watergangen, vijvers en andere wateren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
- b. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

4.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de belangen van de waterbeheerder niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- voor foerageergebied en/of verbindingszone voor de das;
- realisering en instandhouding van ecologische voorzieningen, waaronder voorzieningen voor de vleermuis en nestkasten;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- noodzakelijke wegverbindingen in verband met het voorkomen en bestrijden van calamiteiten en de daarbij behorende opstelplaatsen/voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 5.1 genoemde bestemming en gelden de volgende regels:

	max. bouwhoogte	max. oppervlak
ecologische voorzieningen	5 meter	100 m ² per voorziening
dagrecreatieve voorzieningen	2 meter	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5 meter	

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

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

5.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. de aanleg van natuur en landschap betreffen.

5.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de natuurwetenschappelijke- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. er geen afbreuk wordt gedaan aan bestaande dassenroutes;
- c. is aangetoond dat de bestaande vliegroute van vleermuizen niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. straatmeubilair.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in lid 6.1 genoemde bestemming en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter.

Artikel 7 Leiding - Olie

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de verbeelding voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding van:
 1. een ondergrondse buisleiding (met een diameter van ten hoogste 24 inch en een druk van ten hoogste 62 bar) voor het transport van olieproducten met de daarbij behorende belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding en bijbehorende voorzieningen (zoals afsluiters, afsluiters huisjes, meet- & regelkasten etc.);
 2. een ondergrondse buisleiding (met een diameter van ten hoogste 36 inch en een druk van ten hoogste 43 bar) voor het transport van ruwe olie met de daarbij behorende belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding en bijbehorende voorzieningen (zoals afsluiters, afsluiters huisjes, meet- & regelkasten etc.);
- b. De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in lid 7.1 genoemde bestemming en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 7.2 onder b voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

7.4 Specifieke gebruiksbepaling

Met betrekking tot het gebruik geldt dat het opslaan van grond en goederen, met uitzondering van het opslaan van grond en goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de olieleiding, is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de leidingbeheerder.

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

7.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Olie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, ophogen, woelen of mengen van gronden;
- b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
- c. het aanbrengen, verwijderen of herstellen van ondergrondse kabels, leidingen of drainage;
- d. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere open of gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen, verdiepen, vergraven, verruimen, verbreden of dempen van greppels, sloten, watergangen, vijvers en overige waterpartijen;
- f. het in de bodem heien, indrijven, ingraven of aanbrengen van voorwerpen zoals palen, hekwerken, lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- h. het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen en/of hoger opgroeien dan 1,5 meter;
- i. het rooien van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen;
- j. het al dan niet tijdelijk inrichten van evenemententerreinen.

7.5.2 Uitzondering op verbod

Het verbod van lid 7.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 7.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

Artikel 8 Leiding - Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een rioolleiding.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in lid 8.1 genoemde bestemming en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 8.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen, het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. het opslaan van grond en goederen, met uitzondering van het opslaan van grond en goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de rioolleiding, is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de leidingbeheerder.

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

8.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover dieper dan 0,25 m;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

8.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 8.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 8.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in sublid 9.2.2 en sublid 9.2.3.

9.2.2 Archeologisch rapport

Bij aanvraag omgevingsvergunning dient in geval van ingrepen dieper dan 40 cm ten opzichte van maaiveld én een groter oppervlak dan 500 m² een rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn veilig gesteld.

9.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in sublid 9.2.2 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeesters en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2 indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 centimeter onder het maaiveld en met een oppervlakte kleiner dan 500 m²;
- 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. 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 de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

9.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, verwijderen of herstellen van kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het indrijven, ingraven en aanbrengen van voorwerpen in de bodem;
- g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

9.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van sublid 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan; of
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. minder diep reiken dan 40 centimeter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd en/ of het grondoppervlak van de aanlegwerken minder is dan 500 m² per bouwperceel;
- f. archeologisch onderzoek betreffen.

9.4.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 9.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' (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 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Milieuzone - grondwaterbescherming Venloschol

11.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbescherming Venloschol' is het niet toegestaan om dieper dan 5 meter boven NAP:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben;
- b. de grond te roeren;
- c. 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 de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- d. een bodemenergiesysteem op te richten.

11.1.2 Uitzonderingen op verbod

De in 11.1.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- a. werkzaamheden ten behoeve van grondwateronttrekking met het oog op openbare drinkwaterproductie;
- b. andere onttrekkingen, mits bestemd voor uitsluitend menselijke consumptie;
- c. boorputten ten behoeve van het grondwaterbeheer overeenkomstig de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- d. 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 en krachtens de Wet bodembescherming;
- e. bodemonderzoeken die door de wet zijn voorgeschreven.

11.2 Overige zone - dassen

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - dassen' zijn tevens bestemd voor de bescherming, het behoud, herstel en de versterking van het leefgebied van de das.

11.3 Overige zone - vleermuizen

11.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'Overige zone - vleermuizen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, uit te voeren: het verwijderen, kappen of rooien van bomen.

11.3.2 Uitzondering op verbod

Het op 11.3.1 gestelde verbod geldt niet voor:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. een ontsluitingsweg met een maximale breedte van 15 meter;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien is aangetoond dat de bestaande vliegroute van vleermuizen niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

11.4 Vrijwaringszone - weg

11.4.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - weg' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het tegengaan van bebouwing.

11.4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

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

11.4.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.4.2 en worden toegestaan dat bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. in de zone, gemeten van 50 tot 100 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan mag worden gebouwd, mits:
 1. het bouwwerk in overeenstemming is met de onderliggende bestemming;
 2. door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
- b. in de zone, gemeten van 25 tot 50 m uit de as van de meest dichtbij gelegen rijbaan wordt gebouwd, mits het bouwwerk in overeenstemming is met de ter plaatse aangewezen bestemming en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de wegbeheerder wordt gehoord.

11.5 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

De aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied' maakt het mogelijk met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zelfstandige kantoren toe te staan in de bestemming 'Bedrijventerrein' op de gronden waaraan deze aanduiding is toegekend.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – van de regels worden afgeweken van afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsplangrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch robuustere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een voorgenomen nadere eis wordt, met bijhorende stukken, gedurende 2 weken op het gemeentehuis en via de gemeentelijke website ter inzage gelegd;
- b. burgemeester en wethouders maken voor de terinzagelegging het voornemen tot het nemen van een nader eis in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

Artikel 15 **Overige regels**

15.1 **Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.

ontwerp bestemmingsplan Greenport Business Park
Gemeente Venlo
Projectnummer 0452921

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

1. 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:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
2. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
3. het eerste lid 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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;
3. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van de 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;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Greenport Business Park.