

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Bedrijf	17
Artikel 4	Bedrijventerrein	20
Artikel 5	Detailhandel	25
Artikel 6	Dienstverlening	28
Artikel 7	Gemengd	30
Artikel 8	Gemengd - 2	33
Artikel 9	Horeca	36
Artikel 10	Maatschappelijk	39
Artikel 11	Verkeer	42
Artikel 12	Wonen	44
Artikel 13	Waarde – Cultuurhistorie 1	49
Artikel 14	Waarde – Cultuurhistorie 2	52
Artikel 15	Waarde – Cultuurhistorie 3	55
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	58
Hoofdstuk 3	Algemene regels	61
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 18	Algemene bouwregels	61
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	61
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 21	Algemene wijzigingsregels	64
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	65
Artikel 22	Overgangsrecht	65
Artikel 23	Slotregel	66

Bijlagen:

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Bedrijvenlijst Woongebied

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

Het bestemmingsplan 'Veegplan stedelijk gebied 2015' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201501VEEGPLAN-VA01 van de gemeente Venlo, bestaande uit de verbeelding, de toelichting alsmede deze regels.

Bestemmingsplan:

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

Aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Aaneengesloten woning:

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengesloten woningen, niet zijnde gestapelde woningen.

Aangebouwd bijgebouw:

Een bijgebouw, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructie mu(u)r(en) en in bouwkundige zin ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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.

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 aard, uitstraling en beperkte omvang in de woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel behoudens de beperkte ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteit;

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 aard, uitstraling en omvang in de woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder worden niet begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel, behoudens de beperkte ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteit.

Achtererf:

Gronden gelegen achter de achtergevelbouwgrens en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw, waarop volgens de regels bijgebouwen morgen worden opgericht, met uitzondering van de gronden die als "tuin" worden benoemd.

Ander bouwwerk:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

Antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Archeologische waarde:

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

Archeologisch onderzoek:

Onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie (versie 3.1).

Archeologisch waardevol gebied:

Gebied met (zeer) hoge archeologische waarden of verwachting.

Automatenhal/speelhal:

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of gedeelte daarvan is bestemd en/of wordt gebruikt om het publiek gelegenheid te geven om spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen.

Bebouwing:

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

Bebouwingspercentage:

Een op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

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.

Bedrijf:

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

Bedrijfsgebouw:

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

Bedrijfsvloeroppervlak:

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

Bedrijfswoning/dienstwoning:

Eén woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor (het huishouden van) één of meerdere persoon / personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

Begane grond:

Een bouwlaag geen verdieping zijnde.

Beschermingsniveau:

Hoogte boven NAP die een waterkering dan wel een bouwpeil minimaal moet hebben teneinde bebouwing bescherming te bieden tegen (schade tengevolge van) hoogwater, optredend bij een overstroming met een herhalingsdijk van 1:50, 1:250 of 1:1.250 jaar.

Bestaand:**Bebouwing:**

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

Gebruik:

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

Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Bos:

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

Bouwen:

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

Bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, setback en met een maximale hoogte van 3,00 m. voor woningen.

Bouwperceel:

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

Bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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

Boven- en benedenwoning:

Gestapelde wooneenheden welke niet behoren tot een appartementencomplex of flatgebouw.

Bijbehorend bouwwerk:

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

Bijgebouw:

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

Coffeeshop:

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

Cultuur en ontspanning:

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder podiumkunsten en bioscopen, musea en toeristische attracties, muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra, seksinrichtingen, casino's en feestzalenverhuur.

Cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Cultuurhistorie is een verzamelnaam voor de begrippen archeologie, historische bouwkunde (monumenten en beeldbepalende panden en bouwwerken), historische geografie (landschappelijke structuren en patronen door ingrijpen van de mens) en mensgebonden natuur (solitaire bomen, laan- en haagbeplantingen, boomgaarden en houtwallen).

Dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Detailhandel:

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

Dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

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

Discotheek/dancing:

Een horecabedrijf dat als hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarvan het laten beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

Eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond. Een onderhuis, zolderverdieping of vliering worden hieronder niet begrepen.

(Eet-)café:

Een horecabedrijf, waarin alcoholvrije en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse al of niet in combinatie met het bereiden en verstrekken van maaltijden; de nadruk ligt op het verstrekken van drank.

Erf:

Het gedeelte van het bouwperceel bestaande uit achtererf en zijerf waarop volgens de regels bijgebouwen mogen worden opgericht.

Evenement:

Een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

Fastfood-vestiging:

Een horecabedrijf, waar frituurwaren en kleine eetwaren, al dan niet in combinatie met alcoholvrije of alcoholhoudende dranken, worden verstrekt in wegwerpverpakkingen al dan niet voor gebruik ter plaatse, zoals een cafetaria, friture of afhaalcentrum.

Gebouw:

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

Geluidgevoelige functies:

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

Geluidgevoelige gebouwen:

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

Geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

Geschakelde woning:

Een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

Gestapelde woning:

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

Groenvoorziening:

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

Grondgebonden woning:

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

Half-vrijstaande woning:

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengesloten woningen.

Hogere grenswaarde:

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

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.

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.

Horeca:

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

Horeca, categorie 1:

Een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

Horeca, categorie 2:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd. Daaronder worden begrepen: cafetaria / snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, ijssalon / ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

Horeca, categorie 3:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

Horeca, categorie 4:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het bieden van vermaak (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek / dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning).

Horeca, categorie 5:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met een restaurant. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

Horizontale diepte van een gebouw:

De lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

Huishouden:

Een duurzame leefgemeenschap van personen met een onderlinge verbondenheid, waarbij sprake is van (nagenoeg) zelfstandige bewoning.

Kamerbewoning:

Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 4 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

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.

Kantoor:

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

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.

Kwetsbare objecten:

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

Leisure activiteiten:

In de vrije tijd uitgevoerde activiteiten waaronder begrepen die in automatenhal / speelhal, discotheek / dancing, horecabedrijf, recreatie-inrichting.

Logiesverblijf:

Het in gebruik hebben of houden van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig recreatief verblijf of tijdelijk onderdak wordt verschaft aan huishoudens die elders hun hoofdverblijf hebben. Short stay, het korter dan 4 maanden onderdak verschaffen aan buitenlandse werknemers is hieronder begrepen.

Maatschappelijk:

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd / kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart / begraafplaats, bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven en/of defensie / militaire zaken.

Onderbouw:

Een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m. boven straatpeil is gelegen en niet als bouwlaag wordt aangemerkt.

Opvanghuis:

Een gebouw waarin woon- en/of verblijfsruimte wordt geboden voor de (tijdelijke) opvang van personen, bijvoorbeeld in de vorm van dag- en nachtopvang, crisisopvang of begeleid wonen, inclusief daarmee verband houdende begeleiding.

Ondergeschikte activiteit:

Activiteit waarbij maximaal 30% van de opstallen als zodanig mag worden gebruikt.

Ondergronds bouwwerk:

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

Overig bouwwerk:

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

Overkapping:

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

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.

Parkeervoorziening:

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

Peil:

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

Perceelgrens:

Een grenslijn tussen percelen onderling.

Productiegebonden detailhandel:

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of bewerkt in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie. Maximaal 10% van het bedrijfsoppervlak, met een maximum van 500 m², mag voor productiegebonden detailhandel worden gebruikt.

Prostitutie:

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

Restaurant:

Een horecabedrijf, waarin in dat bedrijf bereide volledige maaltijden alsmede alcoholvrije of alcoholhoudende dranken – hoofdzakelijk alleen in combinatie met die maaltijden – worden verstrekt voor gebruik ter plaatse; een bedrijfskeuken maakt deel uit van de vestiging.

Ruimtelijke karakteristiek:

Het ter plaatse aanwezige karakter van een ruimte, gevormd door bouwwerken en onbebouwde ruimte inclusief het gebruik, voor zover nader beschreven in de toelichting op het plan en/of zover nader aangegeven op de verbeelding.

Ruimtelijke kwaliteit:

De kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, natuurwetenschappelijke, waarde, cultuurhistorische waarde, beleevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte, voor zover nader beschreven in de toelichting op dit plan.

Seksinrichting:

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

Staat van Bedrijfsactiviteiten:

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat basisinformatie voor milieuzonering en is opgenomen in de bijlagen behorende bij deze regels.

Stacaravan:

Een caravan met een plaatsgebonden karakter.

Stedenbouwkundig beeld:

Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n), voor zover nader beschreven in de toelichting op dit plan en/of voor zover nader aangegeven op de verbeelding.

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.

Supermarkt:

Een winkel gericht op de dagelijkse artikelensector (levensmiddelen), niet zijnde kleinschalige speciaalzaken.

Terras:

Een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

Tuin:

Gronden gelegen tussen de (voor)gevelrooilijn dan wel bijgebouwenlijn en het openbare gebied bestaande uit verkeersontsluiting(en), groenvoorzieningen en/of pleinvormige ruimten.

Verkeer:

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

Verkoopvloeroppervlakte:

De totale oppervlakte van de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte, welke bestemd is voor verkoop en uitstalling van goederen, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank (dit is de netto vloeroppervlakte), tegenwoordig steeds vaker als "winkelvloeroppervlakte" aangeduid.

Vorgevel:

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

Vorgevelrooilijn:

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

Voorkeursgrenswaarde:

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

Voorzieningen van algemeen nut:

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

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.

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.

Weg:

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

Wet /wettelijke regelingen:

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

Woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. Daaronder begrepen is ook kamerbewoning tot en met 4 personen.

Zijerf:

Gronden gelegen tussen een zijgevel van het hoofdgebouw en de zijdelingse niet aan een weg grenzende perceelsgrens en niet aan openbaar gebied grenzend, waarop volgens de regels bijgebouwen mogen worden opgericht.

Zijgevel:

Een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

Afstand tot de bouwperceelgrens:

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

Bouwhoogte van een bouwwerk:

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

Dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

Hoogte van een windmolen / windturbine:

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen / windturbine.

Horizontale diepte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

Inhoud van een bouwwerk:

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

Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

Oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de digitale kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerfabriek': een timmerfabriek;
- c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping': wonen boven de eerste bouwlaag;
- d waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e ondergeschikte productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen tot een maximum van 10 % van het bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 300 m²;
- f kantoren bij bedrijven, niet zijnde zelfstandige kantoren, mits de oppervlakte maximaal 40% van het bedrijfsvloeroppervlak van de gebouwen bedraagt;
- g tuinen, erven en terreinen;
- h parkeervoorzieningen. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de CROW Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012, publicatie 317;
- i groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a een gebouw wordt uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- b er mogen geen nieuwe woningen worden opgericht, met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande woningen;
- c het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m bedraagt;
- b de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat deze binnen het bouwvlak wordt opgericht en het bebouwingspercentage als bedoeld in artikel 3.2.1 onder c niet wordt overschreden;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Algemeen

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

- a ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- g met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

3.3.2 Externe veiligheid

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a wonen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping' als bedoeld in lid 3.1;
- b detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- c opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- d afvalverwerkende en recycling bedrijven alsmede sloperijen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van:

- a de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1, maar niet in de Staat voorkomt;
- b de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1, maar niet in de Staat wordt genoemd.

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

3.5.2 Afwegingskader

Een in 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen voor wat betreft het verwijderen van aanduidingen als bedoeld in lid 3.1, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende minimaal 1 jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 4 **Bedrijventerrein**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie 5': het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 tot en met 5 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
 - 2 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie 2 uitgesloten' is het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 niet toegestaan;
- b waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 **Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- b het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel niet meer dan 60;
- c de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse en achterste perceelgrenzen, niet zijnde hoekpercelen, mag niet minder dan 5 m bedragen, behoudens bij percelen met beperkte afmetingen in combinatie met gebouwen en bouwwerken tot een hoogte van maximaal 10 meter. Onder voorwaarde dat de voorzijde van de gebouwen en de bouwwerken geen gebouwen zijnde, van de wegzijde gezien, volledig bereikbaar zijn, gelden hiervoor de volgende afstanden:
 - 1 bij percelen met een breedte en diepte tot 50 meter mag de afstand tot de achterste perceelsgrens worden verkleind tot 0 meter en mag de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens worden verkleind tot 0 meter of mag de afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen worden verkleind tot minimaal 2,50 meter;

- 2 bij percelen met een breedte tot 50 meter en een diepte tussen 50 en 100 meter mag de afstand tot de achterste perceelsgrens worden verkleind tot 0 meter en mag de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens worden verkleind tot minimaal 2,50 meter;
- 3 bij percelen met een breedte tot 50 meter en een diepte van meer dan 100 meter mag de afstand tot de achterste perceelsgrens worden verkleind tot 2,50 meter;
- 4 bij percelen met een breedte tussen de 50 en 100 meter en een diepte tot 50 meter mag de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot de achterste perceelsgrens worden verkleind tot 2,50 meter. Als alternatief mag de afstand tot de achterste perceelsgrens tot 0 meter worden verkleind, onder voorwaarde dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 5 meter bedraagt;
- 5 bij percelen met een breedte en diepte tussen 50 en 100 meter mag de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens worden verkleind tot 2,50 meter of mag de afstand tot de achterste perceelsgrens worden verkleind tot 2,50 meter;
- d de bouwhoogte van een gebouw mag tot een afstand van 5 meter achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 10 meter; daarbuiten mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedragen dan 15 meter;
- e voor gebouwtjes van openbaar nut geldt dat de oppervlakte maximaal 50 m² mag bedragen en dat de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- f er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen

van de bebouwing:

- a ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d ter waarborging van de verkeersveiligheid;

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

4.3.2 Externe veiligheid

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijking bebouwingspercentage - 1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 sub b en worden toegestaan dat het bebouwingspercentage maximaal 70% van het bouwperceel mag bedragen.

4.4.2 Afwijking bebouwingspercentage - 2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 sub b en worden toegestaan dat het bebouwingspercentage maximaal 75% van het bouwperceel mag bedragen, mits:

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

4.4.3 Afwijking bouwhoogte gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 sub d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van gebouwen maximaal 30 meter mag bedragen. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld alsmede van de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving;

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

4.4.4 Afwijking hoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 30 mag bedragen. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Verboden gebruik

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

- a geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b risicovolle inrichtingen;
- c bedrijven die zijn gericht op de be- en verwerking van afvalstoffen als bedoeld in de Afvalstoffenwet en andere milieuwetgeving, danwel bedrijven waarvan de aard van de activiteiten daarmee overeenkomt, en dienstverlenende bedrijven ten behoeve van of indirecte relatie met deze bedrijven;
- d wonen;
- e detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in lid 4.1 sub c;
- f een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- g opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

4.5.2 Groenvoorziening

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

4.5.3 Parkeerplaatsen

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

4.5.4 Manoeuvreerruimte

Op het eigen terrein wordt voldoende manoeuvreerruimte voor verkeer gecreëerd.

4.5.5 Nieuwe kwetsbare objecten

Nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van:

- a de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij dit bestemmingsplan onder de voor die gronden toelaatbare categorieën zoals aangegeven met een aanduiding, mits:
 - 1 het geen nieuwe geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
 - 2 het geen nieuwe risicovolle inrichtingen betreft.
- b de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 4.1, maar niet in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt genoemd, mits:
 - 1 het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
 - 2 het geen risicovolle inrichtingen betreft.

4.6.2 Beoordeling milieubelasting

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf als bedoeld in lid 4.6.1 worden de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

4.6.3 Criteria

Een in 4.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel, met uitzondering van grootschalige detailhandel en supermarkten;
- b wonen;
- c ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt': een supermarkt;
- d ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': een bovengrondse parkeergarage inclusief in- en uitritten;
- e waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f kantoren bij detailhandelsvestigingen, niet zijnde zelfstandige kantoren, mits de oppervlakte maximaal 40% van het bedrijfsvloeroppervlak van de gebouwen bedraagt;
- g wegen en paden;
- h groenvoorzieningen;
- i parkeervoorzieningen. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de CROW Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012, publicatie 317.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a een gebouw wordt uitsluitend in een bouwvlak gebouwd;
- b het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c er mogen geen nieuwe woningen worden opgericht, met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande woningen;
- d de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m bedraagt;
- b de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat slechts één overkapping per bouwperceel wordt gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt en deze achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m bedraagt.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Algemeen

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

- a ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- g met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater tengevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

5.3.2 Externe veiligheid

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a en kan worden toegestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
- b de afstand tot de perceelgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
- c de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in lid 5.2.1 minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer dan deze hoogte bedraagt.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a grootschalige detailhandel en supermarkten, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' als bedoeld in lid 5.1;
- b coffeeshops.

Artikel 6 Dienstverlening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a dienstverlening;
- b wonen;
- c waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d wegen en paden;
- e groenvoorzieningen;
- f parkeervoorzieningen. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de CROW Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012, publicatie 317.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a een gebouw wordt uitsluitend in een bouwvlak gebouwd;
- b het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c er mogen geen nieuwe woningen worden opgericht, met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande woningen;
- d in afwijking van het bepaalde onder c mogen nieuwe woningen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan aangeduid;
- e de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m bedraagt;
- b de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat slechts één overkapping per bouwperceel wordt gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt en deze achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m bedraagt.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Algemeen

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

- a ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- g met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater tengevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

6.3.2 Externe veiligheid

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

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder a en kan worden toegestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
- b de afstand tot de perceelgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
- c de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in lid 6.2.1 minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer dan deze hoogte bedraagt.

Artikel 7 **Gemengd**

7.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b dienstverlening;
- c aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis, zoals vermeld in Bijlage 2 Bedrijvenlijst Woongebied;
- d ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': detailhandel;
- e waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f wegen en paden;
- g groenvoorzieningen;
- h parkeervoorzieningen. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de CROW Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012, publicatie 317.

7.2 **Bouwregels**

7.2.1 **Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a een gebouw wordt uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- b er mogen geen nieuwe woningen worden opgericht, met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande woningen;
- c het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

7.2.2 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m bedraagt;
- b de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat slechts 1 overkapping per bouwperceel wordt gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt en deze achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m bedraagt.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Algemeen

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

- a ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- g met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

7.3.2 Externe veiligheid

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

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a prostitutie en/of seksinrichtingen;
- b coffeeshops;
- c kamerverhuurbedrijf;
- d internet- en belwinkels.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijken functies

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 :

- a voor de uitoefening van een bed en breakfast, onder de voorwaarden dat
 - 1 het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 - 2 de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 - 3 de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - 4 aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan;
 - 5 de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden;
 - 6 voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
 - 7 voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet luchtkwaliteit;
 - 8 er uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan;
 - 9 een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente is aangegaan;
- b voor de uitoefening van de functie onderwijs, onder de voorwaarden dat:
 - 1 het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 - 2 de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 - 3 de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - 4 aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan;
 - 5 de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden;
 - 6 voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
 - 7 voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet luchtkwaliteit;
 - 8 er uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan;
 - 9 er geen overwegende bezwaren bestaan vanuit het aspect externe veiligheid;
 - 10 een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente is aangegaan.

7.5.2 Afwijking kamerverhuurbedrijf

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4 onder c ten behoeve 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.

Artikel 8 **Gemengd - 2**

8.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- b maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- c het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- d wonen;
- e waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f wegen en paden;
- g groenvoorzieningen;
- h parkeervoorzieningen. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de CROW Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012, publicatie 317;

8.2 **Bouwregels**

8.2.1 **Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a een gebouw wordt uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- b er mogen geen nieuwe woningen worden opgericht, met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande woningen;
- c het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage (%) is aangegeven;
- d de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

8.2.2 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m bedraagt;
- b de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat slechts 1 overkapping per bouwperceel wordt gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt en deze achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m bedraagt.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Algemeen

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

- a ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- g met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

8.3.2 Externe veiligheid

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

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

8.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder a en kan worden toegestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
- b de afstand tot de perceelgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
- c de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in lid 8.2.1 minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer dan deze hoogte bedraagt.

8.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a prostitutie en/of seksinrichtingen;
- b coffeeshops;
- c opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van:

- a de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 8.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 8.1, maar niet in de Staat voorkomen;
- b de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 8.1, maar niet in de Staat worden genoemd.

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

8.6.2 Afwegingskader

Een in 8.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3': horecabedrijven in de categorie 3;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – beugelbaan': een beugelbaan;
- c wonen op de verdieping;
- d waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e terrassen;
- f wegen en paden;
- g groenvoorzieningen;
- h parkeervoorzieningen. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de CROW Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012, publicatie 317.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a een gebouw wordt uitsluitend in een bouwvlak gebouwd;
- b er mogen geen nieuwe woningen worden opgericht, met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande woningen;
- c het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m bedraagt;
- b de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat slechts één overkapping per bouwperceel wordt gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt en deze achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m bedraagt;
- d in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Algemeen

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

- a ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- g met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater tengevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

9.3.2 Externe veiligheid

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

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

9.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.1 onder a en kan worden toegestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
- b de afstand tot de perceelgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
- c de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in lid 9.2.1 minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer dan deze hoogte bedraagt.

9.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a prostitutie en/of seksinrichtingen;
- b coffeeshops.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van de uitoefening van een horecabedrijf in horeca categorie 1 en 2, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe.
- b De hinder voor de omwonenden neemt niet toe.

9.6.2 Afwegingskader

Een in 9.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, met dien verstande dat is toegestaan:
ter plaatse van de aanduiding 'scouting': een scouting;
- b waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c wegen en paden;
- d groenvoorzieningen;
- e parkeervoorzieningen. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de CROW Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012, publicatie 317.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a een gebouw wordt uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- b het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m bedraagt;
- b de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat slechts één overkapping per bouwperceel wordt gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen en deze achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m;
- d in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m.

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Algemeen

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

- a ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- g met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater tengevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

10.3.2 Externe veiligheid

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

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

10.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2.1 onder a en kan worden toegestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
- b de afstand tot de perceelgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
- c de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in lid 10.2.1 minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer dan deze hoogte bedraagt.

10.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a een ambachtelijk, industrieel, handels en/of horecabedrijf;
- b prostitutie en/of seksinrichtingen;
- c coffeeshops;
- d detailhandel.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
 - b voet- en rijwielpaden;
 - c groenvoorzieningen;
 - d waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
 - e parkeervoorzieningen;
- waarbij wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- f bermen en beplanting;
- g straatmeubilair;
- h kunstwerken;

met de daarbij behorende:

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

11.3 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 tengevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis, zoals vermeld in Bijlage 2 Bedrijvenlijst Woongebied;
- c ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': detailhandel op de begane grond;
- d ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': dienstverlening op de begane grond;
- e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - opvanghuis': een opvanghuis;
- f tuinen, erven en onbebouwde erven;
- g waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- h hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- i bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a gebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak;
- b het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn 1 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein, bedraagt niet meer dan 65;
- c in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt het bebouwingspercentage van het bouwperceel:
 - 1 bij gestapelde bebouwing niet meer dan 80;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' niet meer dan is aangegeven.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a toegestaan zijn grondgebonden woningen; gestapelde bebouwing (boven-benedenwoningen) is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- b de hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' toegestaan;
- c er mogen geen nieuwe woningen worden opgericht, met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande woningen;
- d in afwijking van het bepaalde onder c mogen nieuwe woningen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan aangeduid;
- e de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

- f de bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw bedraagt bij:
 - 1 aaneengesloten woningen, met uitzondering van gestapelde bebouwing, niet meer dan 10 m;
 - 2 halfvrijstaande woningen niet meer dan 12 m;
 - 3 vrijstaande woningen niet meer dan 15 m;
- g de breedte van het hoofdgebouw bedraagt bij:
 - 1 aaneengesloten woningen, met uitzondering van gestapelde bebouwing, niet meer dan 10 m;
 - 2 halfvrijstaande woningen niet meer dan 15 m;
 - 3 vrijstaande woningen niet meer dan 20 m;
- h de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
- i ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden)' bedraagt de dakhelling niet minder dan is aangegeven.

12.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - gebouwd;
- c in hoeksituaties worden aan- en uitbouwen en bijgebouwen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - gebouwd;
- d de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen - voorzover ze zijn gelegen buiten het maximale bouwvlak van het hoofdgebouw, zoals hiervoor onder 12.2.2 is aangegeven, bedraagt niet meer dan:
 - 1 70 m² bij een bouwperceel van maximaal 500 m²;
 - 2 100 m² bij een bouwperceel groter dan 500 m²;met dien verstande dat het maximum bebouwingspercentage als bedoeld in lid 12.2.1 sub b en c niet wordt overschreden;
- e de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 3,3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m;
- f de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak bedraagt niet meer dan 3,3 m;
- g in afwijking van het bepaalde onder a t/m f van dit lid, mogen aan een hoofdgebouw erkers, luifels en dergelijke worden aangebouwd, met een diepte van maximaal 1,5 m, een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a erf en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, maar maximaal 2 m, alsmede overkappingen worden tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of in het verlengde daarvan - gebouwd;
- b in hoeksituaties worden erf - en terreinafscheidingen hoger dan 1 m alsmede overkappingen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - gebouwd;
- c de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m, met uitzondering van:

- vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m bedraagt;
- speeltoestellen, waarvan de hoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt;
- erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m bedraagt.

Het hiervoor in 12.2.1 onder b en c aangegeven bebouwingspercentage wordt tengevolge van het oprichten van andere bouwwerken welke hoger zijn dan 1 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet overschreden.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Nadere eisen

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

- a de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
- b de kapvorm van gebouwen;
- c de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse)
- e 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.

12.3.2 Afwegingskader

De toepassing van nadere eisen als bedoeld in 12.3.1 onder a t/m c door burgemeester en wethouders is gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

12.3.3 Externe veiligheid

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

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

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

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

- a vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b de gebouwen en gronden voor kamerverhuurbedrijf;
- c de gebouwen en gronden voor bed and breakfast;
- d gronden voor de voorgevel bij aaneengesloten woonbebouwing om te parkeren;
- e de gebouwen en gronden voor prostitutie en/of seksinrichtingen.

12.4.2 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis

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

- a het bedrijven betreft welke genoemd zijn in Bijlage 2 Bedrijvenlijst Woongebied 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 vrezen gevaar, schade of hinder of overlast voor de (woon)omgeving, daarmee gelijk te stellen zijn. De in Bijlage 2 Bedrijvenlijst Woongebied 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 (inclusief aan- en uitbouwen) en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- d de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- e de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten;
- f de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen 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.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Afwijking kamerverhuurbedrijf

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten behoeve 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;
- d het groepsrisico niet verslechtert.

12.5.2 Afwijking bed and breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van een bed and breakfast, mits:

- a de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b het gebruik geen hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c het gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven oplevert;
- d het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- e 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 ontstaat;
- g het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h 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 bijgebouwen ten behoeve van een bed and breakfast in gebruik is, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een aanduiding als bedoeld in lid 12.1 van de verbeelding te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende 1 jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 13 Waarde – Cultuurhistorie 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende:

- a cultuurhistorische waarden;
- b archeologische hoge waarden.

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien, gehoord de gemeentelijke archeoloog en/of de beleidsadviseur monumenten van de gemeente Venlo, het verenigbaar is met het belang van het cultuurhistorisch waardevol gebied.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bouwen

Er mag slechts worden gebouwd indien:

- a bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- b het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 500 m² van het betreffende archeologische waardegebied niet overschrijdt;
- c bij overschrijding van de onder b bedoelde ondergrenzen, de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden.

13.2.2 Verstoring archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van 13.2.1 onder c vindt plaats indien:

- a de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 cm onder het maaiveld;
- b het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte blijft gehandhaafd en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c op basis van een archeologisch rapport zoals gesteld in de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en het op het moment van ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

13.2.3 Voorwaarden archeologisch verstoring

Indien uit het onder lid 13.2.2 onder c bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

- b de verplichting tot het doen van nader archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen conform de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- c de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

13.2.4 Voorwaarden vergunning

De regels als bedoeld in lid 13.2.3 kunnen alleen aan de omgevingsvergunning worden verbonden indien:

- a de bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen een gebied dat een omvang heeft van minimaal 500 m².

13.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2.1 indien:

- a de archeologische waarden niet worden aangetast;
- b de nieuwbouw binnen de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- c de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld tot nihil.

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

13.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in gronden welke zijn bestemd als van 'Waarde – Cultuurhistorie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- b het vellen, rooien of aanleggen van diepwortelende beplantingen en/ of bomen, inclusief het verwijderen van stobben;
- c het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- d het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- f het graven, aanleggen, verbreden, vergroten of dempen van sloten, greppels, watergangen, vijvers of vaarten;
- g slopen van bestaande opstallen beneden de 30 cm boven maaiveld, en het verwijderen van funderingen.

13.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d minder diep reiken dan 0,40 meter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd en het grondoppervlak van de aanlegwerken minder is dan 500 m²;
- e archeologisch onderzoek betreffen.

13.4.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 13.1 genoemde doeleinden;
- b vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog.

13.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

13.5.1 Algemene voorwaarden

In het belang van de archeologisch monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning op of in gronden met een te slopen oppervlak van meer dan 500 m².

13.5.2 Specifieke voorwaarde

Aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld lid 13.5.1, kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarde verbinden dat de sloopwerken vanaf 30 cm boven het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd archeologisch deskundige.

13.5.3 Melding archeologische vindplaats

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken roerende of onroerende archeologische vindplaatsen worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de omgevingsvergunning aanvullende voorwaarden kunnen verbinden.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' (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.

Artikel 14 Waarde – Cultuurhistorie 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende:

- a cultuurhistorische waarden;
- b archeologische vindplaatsen.

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien, gehoord de gemeentelijke archeoloog en/of de beleidsadviseur monumenten van de gemeente Venlo, het verenigbaar is met het belang van het cultuurhistorisch waardevol gebied.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bouwen

Er mag slechts worden gebouwd indien:

- a bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- b het bouwplangebied de oppervlakteondergrens niet overschrijdt. Voor archeologische vindplaatsen én gebieden gelegen binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats geldt geen ondergrens;
- c bij overschrijding van de onder b bedoelde ondergrenzen, de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden.

14.2.2 Verstoring archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van 14.2.1 onder c vindt plaats indien:

- a de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 cm onder het maaiveld;
- b het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte blijft gehandhaafd en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c op basis van een archeologisch rapport zoals gesteld in de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en het op het moment van ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

14.2.3 Voorwaarden archeologisch verstoring

Indien uit het onder lid 14.2.2 onder c bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

- b de verplichting tot het doen van nader archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen conform de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- c de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

14.2.4 Voorwaarden vergunning

De regels als bedoeld in lid 14.2.3 kunnen alleen aan de omgevingsvergunning worden verbonden indien:

- a de bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen een straal van 50 meter van een bekende archeologische vindplaats.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.1 indien:

- a de archeologische waarden niet worden aangetast;
- b de nieuwbouw binnen de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- c de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld tot nihil.

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

14.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in gronden welke zijn bestemd als van 'Waarde – Cultuurhistorie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- b het vellen, rooien of aanleggen van diepwortelende beplantingen en/ of bomen, inclusief het verwijderen van stobben;
- c het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- d het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- f het graven, aanleggen, verbreden, vergroten of dempen van sloten, greppels, watergangen, vijvers of vaarten;
- g slopen van bestaande opstallen beneden de 30 cm boven maaiveld, en het verwijderen van funderingen.

14.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 14.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d minder diep reiken dan 0,40 meter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd;
- e archeologisch onderzoek betreffen.

14.4.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 14.1 genoemde doeleinden;
- b vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog.

14.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

14.5.1 Algemene voorwaarden

In het belang van de archeologisch monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning op of in gronden in een straal van 50 meter van een bekende archeologisch vindplaats.

14.5.2 Specifieke voorwaarde

Aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld lid 14.5.1, kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarde verbinden dat de sloopwerken vanaf 30 cm boven het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd archeologisch deskundige.

14.5.3 Melding archeologische vindplaats

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken roerende of onroerende archeologische vindplaatsen worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de omgevingsvergunning aanvullende voorwaarden kunnen verbinden.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' (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.

Artikel 15 Waarde – Cultuurhistorie 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende:

- a cultuurhistorische waarden;
- b archeologische zeer hoge waarden.

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien, gehoord de gemeentelijke archeoloog en/of de beleidsadviseur monumenten van de gemeente Venlo, het verenigbaar is met het belang van het cultuurhistorisch waardevol gebied.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Bouwen

Er mag slechts worden gebouwd indien:

- a bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- b het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 100 m² van het betreffende archeologische waardegebied niet overschrijdt;
- c bij overschrijding van de onder b bedoelde ondergrenzen, de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden.

15.2.2 Verstoring archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van 15.2.1 onder c vindt plaats indien:

- a de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 cm onder het maaiveld;
- b het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte blijft gehandhaafd en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c op basis van een archeologisch rapport zoals gesteld in de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en het op het moment van ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

15.2.3 Voorwaarden archeologisch verstoring

Indien uit het onder lid 15.2.2 onder c bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

- b de verplichting tot het doen van nader archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen conform de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- c de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

15.2.4 Voorwaarden vergunning

De regels als bedoeld in lid 15.2.3 kunnen alleen aan de omgevingsvergunning worden verbonden indien:

- a de bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen een gebied dat een omvang heeft van minimaal 100 m².

15.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.1 indien:

- a de archeologische waarden niet worden aangetast;
- b de nieuwbouw binnen de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- c de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld tot nihil.

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

15.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in gronden welke zijn bestemd als van 'Waarde – Cultuurhistorie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- b het vellen, rooien of aanleggen van diepwortelende beplantingen en/ of bomen, inclusief het verwijderen van stobben;
- c het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- d het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- f het graven, aanleggen, verbreden, vergroten of dempen van sloten, greppels, watergangen, vijvers of vaarten;
- g slopen van bestaande opstallen beneden de 30 cm boven maaiveld, en het verwijderen van funderingen.

15.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 15.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d minder diep reiken dan 0,40 meter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd en het grondoppervlak van de aanlegwerken minder is dan 100 m²;
- e archeologisch onderzoek betreffen.

15.4.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 15.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 15.1 genoemde doeleinden;
- b vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog.

15.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

15.5.1 Algemene voorwaarden

In het belang van de archeologisch monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning op of in gronden met een te slopen oppervlak van meer dan 100 m².

15.5.2 Specifieke voorwaarde

Aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld lid 15.5.1, kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarde verbinden dat de sloopwerken vanaf 30 cm boven het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd archeologisch deskundige.

15.5.3 Melding archeologische vindplaats

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken roerende of onroerende archeologische vindplaatsen worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de omgevingsvergunning aanvullende voorwaarden kunnen verbinden.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3' (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.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Primaire functie

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het beheer en onderhoud van de waterkering.

16.1.2 Toelaatbaarheid

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het, gehoord de beheerder van de waterkering, verenigbaar is met het belang van de waterkering.

16.2 Bouwregels

Op de gronden aangewezen als 'Waterstaat - Waterkering' zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het waterschap Peel en Maasvallei van toepassing.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2 en kan worden toegestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

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

16.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming waterkering zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e diepploegen;
- f het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

16.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 16.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreden van dit plan;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

16.4.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het functioneren van de waterkering;
- b vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Voor bestaande afstanden en andere maten gelden de volgende regels

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

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 geluidzone - industrie

19.1.1 Bouwregels

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

19.1.2 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.1.1 en kan worden toegestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd, mits ingeval van industrielawaai de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere waarde.

19.2 veiligheidszone - bevi

19.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' vindt geen toename plaats van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, tenzij ze behoren tot de Bevi-inrichting zelf.

19.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' te wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in het gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

19.3 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

19.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van bewoners in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor.

19.3.2 Specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen is ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' een gebruik als kamerverhuurbedrijf niet toegestaan.

19.4 vrijwaringszone - weg

19.4.1 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

19.4.2 Afwijken van de bouwregels

Bij de omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.4.1 onder b en worden toegestaan dat ten behoeve van de daar voorkomende bestemmingen wordt gebouwd, met dien verstande dat in de zone gemeten van 50 tot 100 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan mag worden gebouwd, mits;

- a het bouwwerk in overeenstemming is met de onderliggende bestemming;
- b door de bouw of situering van het bouwwerk het weg- en/of verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
- c de wegbeheerder vooraf wordt gehoord.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

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

- a overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b bedragen niet meer dan 3 m en het bestemmingsvlak wordt met niet meer dan 10% vergroot;
- d het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.
- e de toekenning van een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1, 2 of 3', indien ter plaatse sprake is van archeologisch waardevol gebied en/of archeologisch onderzoeksgebied en indien uit een rapport blijkt dat de betreffende waarde in voldoende mate aanwezig is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

22.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 23 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

'Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan Veegplan stedelijk gebied 2015 van de gemeente Venlo'.

Vastgesteld: 23 december 2015