

## Nota van wijzigingen

### Aanpassingen aan het bestemmingsplan Bauhaus tot een hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan, oktober 2014

#### Regels

- Definitie bouwmarkt: Detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten, waaronder keukens en badkamers, al dan niet uit voorraad aan zowel vakman als particulier op basis van zelfbediening wordt aangeboden.
- Definitie tuincentrum: Detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak waarop het volledige assortiment aan tuinartikelen, waaronder bomen, planten, bloembollen en bloemen, alsmede het volledige assortiment producten voor de aanleg, het gebruik, de inrichting, de verfraaiing en het onderhoud van tuinen of groengebieden, al dan niet uit voorraad aan zowel vakman als particulier op basis van zelfbediening wordt aangeboden.
- Definitie drive in: Een onderdeel van een bouwmarkt en/of tuincentrum waar met een voertuig doorheen gereden kan worden om bediend te worden, te weten de verkoop, het afhalen en retourneren van volumineuze goederen, zoals grove bouw- en tuinmaterialen, en de verhuur van bouw- en tuinmachines, alsmede de opslag van voor deze verkoop bedoelde goederen.
- Definitie detailhandel – perifeer: Detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die vanwege de aard van het gevoerde assortiment, de benodigde oppervlakte voor uitstalling van het assortiment, de verkeersaantrekkende werking (waaronder begrepen intensieve dagelijkse bevoorrading), niet inpasbaar zijn in bestaande winkel(concentratie)gebieden of de onmiddellijk daaraan grenzende gebieden, waaronder begrepen detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, woninginrichting en -stoffering, bouwmarkten, boten, campers, caravans en kampeer- en outdoorartikelen, auto's en automaterialen en tuin- en dierbenodigdheden. Onder perifere detailhandel wordt niet verstaan detailhandel in (a) wit- en bruingoed, (b) sport en spel; (c) juweliersartikelen; (d) drogisterijartikelen; (e) schoenen en kleding, anders dan tuin-, werk- of outdoor-kleding- en schoenen; (f) levensmiddelen, en (g) huishoudelijke artikelen.
- Definitie Bruto vloeroppervlak (Bvo) toevoegen.
- Artikel 4.1 aanpassen:  
De voor 'Detailhandel - Detailhandel perifeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. Perifere detailhandel, in de vorm van een bouwmarkt met daarbij behorend tuincentrum en drive-in, met dien verstande dat:
    1. maximaal 1 detailhandelsvestiging, met een minimale bruto vloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>, is toegestaan;
    2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' enkel een bouwmarkt is toegestaan;
    3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' enkel een tuincentrum is toegestaan;
    4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - drive-in' enkel een drive in is toegestaan;
    5. nevenassortiment, niet zijnde perifere detailhandel, is toegestaan als

ondergeschikte activiteit, met dien verstande dat:

- daarvoor maximaal 10% van de verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging mag worden gebruikt;
- detailhandel in wit- en bruingoed, juweliersartikelen, drogisterijartikelen, levensmiddelen, sport en spel, huishoudelijke artikelen en schoenen en kleding, anders dan tuin-, werk- en outdoor kleding en –schoenen, niet is toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

b. inpandige horeca van maximaal categorie 2, met dien verstande dat de horeca een functionele relatie heeft met en ondersteunend is aan de hoofdfunctie en niet meer dan 400 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte bedraagt;

met de daarbij behorende:

- c. erven en terreinen;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

- Artikel 4.2.1 aanpassen

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. alleen gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming en aanduidingen mogen worden gebouwd.
- Artikel 3.5 Wijzigingsbevoegdheid aanpassen
  - a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'garage' te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel – detailhandel perifeer'.
  - b. Bij het wijzigen van de bestemming als bedoeld onder a worden de volgende regels in acht genomen:
    1. Wijziging van de bestemming mag slechts plaatsvinden indien is aangetoond dat verkeersaspecten zoals ontsluiting, verkeersafwikkeling en parkeren niet aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staan;
    2. De bebouwing dient stedenbouwkundig te worden ingepast;
    3. Indien sprake is van verhoging van het groepsrisico dient deze te worden verantwoord.
    4. Er zijn maximaal 2 perifere detailhandelsvestigingen toegestaan.
    5. Er mag maximaal 1 bouwlaag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 3500 m<sup>2</sup> voor de 2 perifere detailhandelsvestigingen gezamenlijk.
- Artikel 7.2 Ondergronds bouwen schrappen.
- Bij artikel 4.2 'Bouwregels' opnemen dat ondergronds bouwen niet is toegestaan.

### **Verbeelding**

- De bouwmarkt, het tuincentrum en de drive-in concreet aanduiden in het bouwvlak op de verbeelding conform de aangevraagde omgevingsvergunning.

### **Toelichting**

- Paragraaf 5.10 Verkeer en Parkeren:

Tekstvoorstel:

### *Verkeersafwikkeling*

*Waar het betreft de verkeersafwikkeling wordt opgemerkt dat de aanbevelingen uit het onderzoeksrapport van Adviesbureau Goudappel Goffeng, zoals opgenomen in de bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan, grotendeels zullen worden uitgevoerd. De maatregelen bestaan concreet uit de realisatie van een extra rijstrook t.b.v. rechts afslaand verkeer op de L.J. Costerstraat, het verlengen van de opstelstroken van richting 10, 11 en 12 én het exclusief voor rechts afslaand verkeer bestemmen van de meest rechtse rijstrook van richting 2 op de Nijmeegseweg. De huidige meest rechtse rijstrook van richting 2 op de Nijmeegseweg (nu gecombineerd rechtdoor/rechtsaf) wordt een rijbaan waar uitsluitend rechtsaf geslagen mag worden en krijgt hiermee signaalgroep nummer 1. Het verkeer op de nieuwe richting 1 wordt conflictvrij geregeld. De huidige rechtdoorstrook van richting 2 (de middelste strook) blijft exclusief bestemd voor recht doorgaand verkeer. Verder wordt de huidige opstelstrook voor richting 3 (links afslaand verkeer) verlengd. Voorts zal de verkeersregelingsinstallatie t.b.v. de nieuwe situatie worden aangepast, zowel fysiek als regeltechnisch. Deze maatregelen zijn mogelijk binnen de regels van het onderhavige bestemmingsplan alsmede het aanpalende bestemmingsplan "Trefcenter" (voor het verlengen van de huidige opstelstrook voor richting 3 (links afslaand verkeer) wordt omgevingsvergunning verleend). De uitvoering van deze aanpassingen is verzekerd via de anterieure overeenkomst, die is gesloten tussen de gemeente Venlo en initiatiefnemer. Enkel ter plaatse van de Karbinderstraat zal de opstelstrook niet verlengd worden, aangezien deze straat naar een woonwijk leidt en extra verkeer hier onwenselijk is.*

Bij 'parkeren' aangeven dat in de regels en op de verbeelding is geborgd dat de maximale grootte van de 3 onderdelen van Bauhaus (bouwmarkt, tuincentrum en drive in) overeenkomt met wat de parkeernorm maximaal toestaat.

Tevens het tekstvoorstel toevoegen aan de toelichting, zie de bijlage.

- Hoofdstuk 4 Distributieve ruimte / actuele regionale behoefte aanvullen met de conclusie uit de rapporten/notities van Bro van maart 2014 en oktober 2014 en deze rapporten/notities toevoegen als bijlagen bij de toelichting.