

# Bestemmingsplan

- Regels -

## Industriestraat-Stationstraat- Parallelweg

Gemeente Venlo



## **BESTEMMINGSPLAN**

- Regels -

Industriestraat-Stationsstraat-Parallelweg

Gemeente Venlo

IDN-nummer: NL.IMRO.0983.BP202210INDUSTAPAR-ON01

Status: ontwerp

Datum: 15 september 2023



**Locatie Nijmegen**  
Wijchenseweg 102  
6538 SX Nijmegen

**Locatie Rosmalen**  
Berlicumseweg 6D  
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

[info@pouderoyentonnaer.nl](mailto:info@pouderoyentonnaer.nl)

[www.pouderoyentonnaer.nl](http://www.pouderoyentonnaer.nl)



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Bedrijf	15
Artikel 4	Bedrijventerrein	18
Artikel 5	Groen	22
Artikel 6	Verkeer	24
Artikel 7	Wonen	26
Artikel 8	Waarde - Archeologie 1	30
Artikel 9	Waarde - Archeologie 2	32
Artikel 10	Waarde - Archeologie 3	34
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>37</b>
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 12	Algemene bouwregels	38
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	39
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	40
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	41
Artikel 16	Algemene procedureregels	42
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>43</b>
Artikel 17	Overgangsrecht	43
Artikel 18	Slotregel	44



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Industriestraat-Stationsstraat-Parallelweg' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202210INDUSTAPAR-ON01 van de gemeente Venlo.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aan huis gebonden bedrijf

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

### 1.4 aan huis gebonden beroep

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en de bijbehorende bouwwerken, met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

### 1.5 aanduiding:

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

### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 afvalverwerkende bedrijven

industriële en ambachtelijke bedrijven gericht op de be- en verwerking van afvalstoffen als bedoeld in de Afvalstoffenwet en andere milieuwetgeving.

### 1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

### 1.9 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie.

#### **1.10 archeologisch onderzoek**

onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

#### **1.11 archeologischrapport**

rapportage van een archeologisch onderzoek, uitgevoerd en opgesteld volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

#### **1.12 archeologische waarde**

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

#### **1.13 archeologische verwachtingswaarde**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het vóórkomen van archeologische relicten.

#### **1.14 bebouwing:**

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

#### **1.15 bebouwingspercentage:**

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

#### **1.16 bedrijf:**

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

#### **1.17 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

#### **1.18 bedrijfsvloeroppervlak:**

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

#### **1.19 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts 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.

#### **1.20 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.



**1.21 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.22 bevoegd gezag**

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Venlo).

**1.23 bouwen:**

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

**1.24 bouwgrens:**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

**1.25 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, waarvan de hoogte minimaal 2,50 m en maximaal 4,00 m bedraagt.

**1.26 bouwperceel:**

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

**1.27 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.28 bouwvlak:**

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

**1.29 bouwwerk:**

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

**1.30 coffeeshop:**

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

**1.31 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.32 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.33 gebouw:**

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

### **1.34 geluidbelasting vanwege een industrieterrein:**

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichting behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

### **1.35 geluidgevoelige functies:**

Bewoning en andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

### **1.36 geluidgevoelige gebouwen**

Gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder.

### **1.37 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken, als bedoeld in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

### **1.38 gestapelde woning**

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen.

### **1.39 grondgebonden woning**

woning waarbij de begane grond en ingang zich op het maaiveld bevinden, geen onderdeel uitmakende van gestapelde bebouwing.

### **1.40 hoofdfunctie:**

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

### **1.41 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.42 huishouden**

de bewoning van een woning door:

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

#### **1.43 kamerbewoning**

Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 2 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

#### **1.44 kamerverhuur(bedrijf)**

Een pand of een deel van een pand dat door meer dan 2 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

#### **1.45 kampeermiddel:**

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
- én en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

#### **1.46 kwetsbaar object:**

kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

#### **1.47 nadere eis:**

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

#### **1.48 overkapping:**

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

#### **1.49 pand:**

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

#### **1.50 parkeervoorziening:**

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

#### **1.51 peil:**

1. Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
3. Indien in of op het water wordt gebouwd: het ter plaatse aan te houden waterpeil.

#### **1.52 perceelsgrens:**

Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

#### **1.53 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

#### **1.54 risicovolle inrichting:**

Een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo), of het Vuurwerkbesluit

#### **1.55 seksinrichting:**

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

#### **1.56 slopen:**

het afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan;

#### **1.57 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 het bestemmingsplan.

#### **1.58 straatprostitutie:**

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

#### **1.59 supermarkt**

grootschalig detailhandelsbedrijf met een winkelvloeroppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup> en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levensmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening voor de klanten.

#### **1.60 toename van stikstofemissie**

- a. Er is sprake van een toename van stikstofemissie van gronden en bouwwerken wanneer uit een conform de Regeling natuurbescherming uitgevoerde berekening (Aerius Calculator) blijkt dat de emissie N/kg/jaar\* per saldo meer bedraagt dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken en dit leidt tot een toename van de depositie op overbelaste hexagonen van voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar.
- b. Indien een gelijkblijvende of een afname van emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken een hogere stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied, dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie;
- c. Als uitzondering op lid a en lid b van deze bepaling geldt dat geen sprake is van een toename van stikstofemissie wanneer de emissie N/kg/jaar afkomstig van betreffende gronden en bouwwerken maximaal de emissie N/kg/jaar afkomstig van de betreffende gronden en bouwwerken conform:
  1. een ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 en/of artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming bedraagt en ten behoeve van die vergunning een passende beoordeling is gemaakt; **of**
  2. een ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende en onherroepelijke

omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 of met toepassing van de overeenkomstige regeling uit de Wet natuurbescherming dan wel onder toepassing van artikel 2.2aa Bor juncto artikel 2.1 lid 1 onder i Wabo is verleend en ten behoeve van die vergunning waarvoor een passende beoordeling is gemaakt; **en**

3. er geen nieuwe gegevens of inzichten zijn op basis waarvan een nieuwe passende beoordeling noodzakelijk is;

\* wanneer in deze regels 'emissie N/kg/jaar' wordt gebruikt, wordt de hiervan onderdeel uitmakende hoofdletter 'N' bedoeld als verzamelnaam voor NH<sub>3</sub> en NO<sub>x</sub>.

#### **1.61 voorgevel:**

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

#### **1.62 voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

#### **1.63 voorgevelrooilijn:**

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

#### **1.64 vrijstaand bijgebouw:**

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

#### **1.65 weg:**

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

#### **1.66 werk:**

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

#### **1.67 wonen**

het gehuisvest zijn in een woning.

#### **1.68 woning / wooneenheid**

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

#### **1.69 woning:**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 Afstand tot de bouwperceelgrens:

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

### 2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.3 Dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.4 Goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.5 Horizontale diepte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

### 2.6 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.

### 2.7 Oppervlakte van een bouwwerk

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

### 2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

### 2.9 Oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.10 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.

### 2.11 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. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met 3.1, die zijn opgenomen in Staat van Bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 2 deze regels is gevoegd, met inbegrip van daarvan onderdeel uitmakende kantoren en met uitzondering van:
  1. nieuwe geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
  2. nieuwe risicovolle inrichtingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens voor detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
- c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bedrijfsgebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. voor gebouwen van openbaar nut geldt dat de oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen en dat de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag één bedrijfswoning worden gebouwd;
- f. voor bestaande maatvoering die afwijkt van het voorgaande geldt het bepaalde in 12.1.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. overkappingen mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan de maximale bouwhoogte die ter plaatse geldt voor bedrijfsgebouwen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen.

### **3.2.3 Aanvullende bouwregel stikstofdepositie**

Nieuwe bouwwerken ten behoeve van de bedrijven als genoemd in lid 3.1 zijn slechts toegestaan indien vooraf is aangetoond dat er (per saldo) geen sprake is van een toename van stikstofemissie als gevolg van (de bouw van) het betreffende bouwwerk, dan wel dat voor deze toename een vrijstelling geldt op basis van artikel 2.9a Wet natuurbescherming.

## **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 onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden 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 met 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. centrale ventilatie;
- i. alarmeringssysteem.

## **3.4 Afwijken van de bouwregels**

### **3.4.1 Afwijking bebouwingspercentage**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub b en worden toegestaan dat het bebouwingspercentage maximaal 90% van het bouwvlak 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. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, alsmede van de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving.

### **3.4.2 Afwijkinghoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 10 meter 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 dient ten minste 10 m te bedragen;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **3.5 Specifieke gebruiksregels**

### **3.5.1 Geen toename stikstofemissie**

1. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanaf de betreffende gronden c.q. vanuit de betreffende bouwwerken.
2. Onder het gebruik van gronden en bouwwerken wordt ook begrepen de aan de functie van de gronden en bouwwerken gerelateerde verkeersbewegingen.

### **3.5.2 Strijdig gebruik**

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

- a. nieuwe risicovolle inrichtingen;
- b. afvalverwerkende bedrijven;
- c. detailhandel, anders dan toegelaten op basis van artikel 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. wonen, anders dan toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- f. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- g. coffeeshops.

### **3.5.3 Nieuwe kwetsbare objecten**

Nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegestaan.

## **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **3.6.1 Toegelaten bedrijven**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen en/of een hogere milieucategorie, mits:

- a. het een bedrijf betreft dat naar aard en invloed op de omgeving gelijk kunnen worden gesteld met een bedrijven van maximaal milieucategorie 3.1 als genoemd in de als Bijlage 2 bij deze regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. geen toename van stikstofemissie plaatsvindt.

## Artikel 4 Bedrijventerrein

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met 3.1, die zijn opgenomen in Staat van Bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd, met inbegrip van daarvan onderdeel uitmakende kantoren en met uitzondering van:
  1. nieuwe geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
  2. nieuwe risicovolle inrichtingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1': tevens voor een non-ferrometaalgieterij/-smelterij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 2': tevens voor het verwerken en bedrukken van karton ter vervaardiging van verpakkingsmaterialen, viltjes en daarmee vergelijkbare producten;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bedrijfsgebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag worden bebouwd tot maximaal het percentage dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de aangegeven bouwhoogte als maximum geldt;
- e. voor gebouwen van openbaar nut geldt dat de oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen en dat de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- f. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
- g. voor bestaande maatvoering die afwijkt van het voorgaande geldt het bepaalde in 12.1.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. overkappingen mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan de maximale bouwhoogte die ter plaatse geldt voor bedrijfsgebouwen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte voor schoorstenen, rookgasreinigers en vergelijkbare bouwwerken mag niet meer dan 40

- meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van silo's, verticale tanks en vergelijkbare bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15 meter;
  - f. het realiseren van bouwwerken, geen gebouw zijnde boven op een gebouw is toegestaan, mits de bouwhoogte:
    - 1. niet meer bedraagt dan 15 meter voor schoorstenen, rookgasreinigers en vergelijkbare bouwwerken;
    - 2. niet meer bedraagt dan 3 meter voor andere bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### **4.2.3 Aanvullende bouwregel stikstofdepositie**

Nieuwe bouwwerken ten behoeve van de bedrijven als genoemd in lid 4.1 zijn slechts toegestaan indien vooraf is aangetoond dat er (per saldo) geen sprake is van een toename van stikstofemissie als gevolg van (de bouw van) het betreffende bouwwerk, dan wel dat voor deze toename een vrijstelling geldt op basis van artikel 2.9a Wet natuurbescherming.

### **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 onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden 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 met 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. centrale ventilatie;
- i. alarmeringssysteem.

### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.4.1 Afwijking bebouwingspercentage**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 sub b en worden toegestaan dat het bebouwingspercentage maximaal 90% van het bouwvlak 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. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, alsmede van de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving.

#### **4.4.2 Overschrijding bouwgrenzen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 sub a en worden toegestaan dat een gebouw geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de afwijking nodig is met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt en intensief ruimtegebruik van het bouwperceel;
- b. de overschrijding van de bouwgrens maximaal 10 meter bedraagt;
- c. wordt aangetoond dat op het eigen bedrijfsterrein voldoende parkeervoorzieningen en manoeuvreerruimte aanwezig zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het goed woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, alsmede van de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving;

#### **4.4.3 Afwijking hoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken maximaal 10 meter 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 dient ten minste 10 m te bedragen;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er mag geen onevenredige plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.5.1 Geen toename stikstofemissie**

1. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanaf de betreffende gronden c.q. vanuit de betreffende bouwwerken.
2. Onder het gebruik van gronden en bouwwerken wordt ook begrepen de aan de functie van de gronden en bouwwerken gerelateerde verkeersbewegingen.

#### **4.5.2 Strijdig gebruik**

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

- a. nieuwe risicovolle inrichtingen;
- b. afvalverwerkende bedrijven, tenzij het verwerken van afval onderdeel is van het bedrijfsproces van een ter plaatse toegelaten bedrijf;
- c. wonen;

- d. detailhandel;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- f. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- g. coffeeshops.

#### **4.5.3 Nieuwe kwetsbare objecten**

Nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegestaan.

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.6.1 Toegelaten bedrijven**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen en/of een hogere milieucategorie, mits:

- a. het een bedrijf betreft dat naar aard en invloed op de omgeving gelijk kunnen worden gesteld met een bedrijf van maximaal milieucategorie 3.1 als genoemd in de als Bijlage 2 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. geen toename van stikstofemissie plaatsvindt.

## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplanting;
- d. parken;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede waterbergings- en infiltratievoorzieningen;  
met daaraan ondergeschikt:
  - f. verhardingen;
  - g. speelvoorzieningen;
  - h. hondenuitlaatplaatsen;
  - i. kunstwerken;
  - j. straatmeubilair;
- met de daarbij behorende:
  - k. nutsvoorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
  - 1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - 2. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
  - 3. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
  - 4. ter waarborging van de sociale veiligheid;
  - 5. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- b. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.



## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### **5.4.1 Strijdig gebruik**

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

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

## Artikel 6 Verkeer

### 6.1 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;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. bermen en beplanting;
  - f. bosstroken;
  - g. straatmeubilair;
- met de daarbij behorende:
- h. voorzieningen van algemeen nut;
  - i. waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen, waterkeringen).

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
  - 1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - 2. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
  - 3. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
  - 4. ter waarborging van de sociale veiligheid;
  - 5. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- b. 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.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

### **6.4.1 Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan 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 7 Wonen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. aan huis gebonden beroepen en bedrijven, zoals vermeld in de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Bedrijvenlijst Woongebied;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': tevens een bedrijf van maximaal milieucategorie 2 zoals vermeld in de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Bedrijvenlijst Woongebied;
- d. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn grondgebonden woningen en bestaande gestapelde woningen;
- b. de woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. het aantal woningen per bouwperceel mag per saldo niet toenemen;
- d. de voorgevel van de woningen wordt geplaatst in en evenwijdig aan de op de verbeelding aangegeven figuur 'gevellijn';
- e. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt:
  1. maximaal 10 meter bij aaneengesloten bebouwing;
  2. maximaal 12 meter bij halfvrijstaande bebouwing;
  3. maximaal 15 meter bij vrijstaande bebouwing;
- f. de breedte van het hoofdgebouw bedraagt:
  1. maximaal 10 meter bij aaneengesloten bebouwing;
  2. maximaal 15 meter bij halfvrijstaande bebouwing;
  3. maximaal 20 meter bij vrijstaande bebouwing;
- g. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
  1. minimaal 3 meter aan één zijde bij halfvrijstaande bebouwing;
  2. minimaal 3 meter aan beide zijden bij vrijstaande bebouwing;
- h. de goothoogte bedraagt maximaal 6,5 meter;
- i. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- j. Voor bestaande maatvoering die afwijkt van het voorgaande geldt het bepaalde in 12.1.

#### 7.2.2 Regels woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- 1'

In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de volgende regels voor het bouwen van woningen:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. de voorgevel van een woning wordt geheel of gedeeltelijk geplaatst in de op de verbeelding aangegeven figuur 'gevellijn';
- c. het bouwperceel mag voor maximaal 65% worden bebouwd;
- d. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter;

- e. de breedte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 meter;
- f. de inhoud van een woning bedraagt maximaal 900 m<sup>3</sup>;
- g. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- h. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter;
- i. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden.

### **7.2.3 Voorwaardelijke verplichting externe veiligheid**

Het bouwen van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is vanuit het oogpunt van externe veiligheid alleen toegestaan, indien uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat:

- a. de gevelconstructies voldoende weerstand bieden tegen een drukgolf van 2.25 kN/m<sup>2</sup>;
- b. scherfwerende beglazing wordt toegepast aan de zijde van de spoorlijn;
- c. eventuele mechanische ventilatie door middel van een noodknop op een eenvoudig te bereiken plaats kan worden uitgeschakeld.

### **7.2.4 Aan- uitbouwen en bijgebouwen**

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 70 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak mag niet meer dan 3,50 m bedragen.

### **7.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

- a. overkappingen mogen enkel worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings bedraagt:
  - 1. vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter;
  - 2. achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter;
  - 3. in hoeksituaties:
    - vóór de voorgevelrooilijn en tot 3 meter achter die voorgevelrooilijn: 1 meter
    - vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn: 2 meter;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
  - 1. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
  - 2. speeltoestellen, waarvan de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

### **7.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan 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) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

De toepassing van nadere eisen als bedoeld onder a t/m d door het bevoegd gezag zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie (wooncomfort kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
3. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
4. de milieusituatie;
5. de verkeersveiligheid;
6. de parkeerruimte op eigen terrein;
7. de sociale veiligheid;
8. de brandveiligheid.

## 7.4 Specifieke gebruiksregels

### 7.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning;
- b. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- c. bouwwerken voor bed- en breakfast.

### 7.4.2 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

- a. het - indien het een bedrijf betreft, dit een bedrijf van categorie 1 betreft als genoemd in de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen 'Bedrijvenlijst Woongebied';
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- c. de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- e. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen hoger bronvermogen hebben dan 50 dB(A)/m<sup>2</sup> etmaalwaarde;
- 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.

## 7.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 7.5.1 Afwijken ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf

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

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor

het opslaan van huishoudelijk afval;

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

Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de onder a tot en met d beschreven voorwaarden wordt getoetst aan de 'Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' als vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo op 18 februari 2020 , met dien verstande dat wanneer deze beleidsregel wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag.

### **7.5.2 Afwijken ten behoeve van bed and breakfast**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.1 ten behoeve van een bed and breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er geen duurzame ontvracting 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 aangetoond dat in omliggend openbaar gebied voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is en het parkeren geen onevenredige belemmering voor de verkeersafwikkeling veroorzaakt;
- 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 mogen ten behoeve van een bed and breakfast in gebruik zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m<sup>2</sup>.

## Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 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 archeologische waarden.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Voorwaarden bouwvergunning

- a. Ter plaatse van de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden dient voor bouwwerken bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld tenzij de diepte van de bodemverstoring ten behoeve van de bouw niet dieper reiken dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld:
- b. Indien uit het onder a bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

#### 8.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- b. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

#### 8.3.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod als bedoeld artikel 8.3.1 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 van kracht worden van het plan
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. archeologisch onderzoek betreffen.



### **8.3.3 Toelaatbaarheidswerken of werkzaamheden**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.3.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 8.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

### **8.4 Wijzigingsbevoegdheid**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 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.
- b. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

## Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 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 archeologische waarden.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Voorwaarden bouwvergunning

- a. Ter plaatse van de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden dient voor bouwwerken bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld:
  1. ingeval van nieuwbouw groter dan 100 m<sup>2</sup>;
  2. ingeval van uitbreiding groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. Indien uit het onder a bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

#### 9.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepplougen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- b. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

#### 9.3.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod als bedoeld artikel 9.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

- e. archeologisch onderzoek betreffen.

### **9.3.3 Toelaatbaarheidswerken of werkzaamheden**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.3.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

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

### **9.4 Wijzigingsbevoegdheid**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 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.
- b. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

## Artikel 10 Waarde - Archeologie 3

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 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 archeologische waarden.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Voorwaarden bouwvergunning

- a. Ter plaatse van de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden dient voor bouwwerken bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld:
  1. ingeval van nieuwbouw groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  2. ingeval van uitbreiding groter dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. Indien uit het onder a bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

#### 10.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepplougen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- b. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

#### 10.3.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod als bedoeld artikel 10.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

- e. archeologisch onderzoek betreffen.

### **10.3.3 Toelaatbaarheidswerken of werkzaamheden**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 10.3.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 10.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

### **10.4 Wijzigingsbevoegdheid**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 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.
- b. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 11 Anti-dubbelregel

Grond welke 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 12 Algemene bouwregels**

### **12.1 Bestaande afwijkende maatvoering**

- 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. 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. 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 in a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### **12.2 Voldoende parkeergelegenheid**

- a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018).
- b. Bij een gebruikswijziging waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018).
- c. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en/of b indien in c.q. bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

### **12.3 Hemelwatervoorziening**

- a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan, waaronder begrepen het verbouwen en uitbreiden van bestaande bouwwerken, dient op eigen terrein een adequate voorziening te worden getroffen voor de opvang, berging en infiltratie van hemelwater en vervolgens in stand te worden gehouden.
- b. Er wordt een adequate voorziening getroffen wanneer wordt voldaan aan de 'Afkoppelbeslisboom Gemeente Venlo' zoals opgenomen in het Gemeentelijk rioleringsplan 2021-2031 en als vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2021 .



## Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

### 13.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het bouwen en van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder alleen toegestaan indien:

- a. in overeenstemming met het bepaalde in Hoofdstuk 2 van dit plan wordt gebouwd; en
- b. de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van de woning of het object niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of vastgesteld hogere grenswaarde.

### 13.2 vrijwaringszone - spoor

1. De gronden ter plaatse van de aanduiding '13.2' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen als reserveringszone met het oog op een eventuele toekomstige verbreding van de spoorweg.
2. In afwijking van het in hoofdstuk 2 van dit plan bepaalde voor de binnen het plan voorkomende bestemmingen, mogen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:
  - a. tijdelijke bouwwerken als bedoeld in artikel 5.16 eerste lid, onder a van het Besluit omgevingsrecht;
  - b. een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 1, eerste lid Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht

### 13.3 overige zone - trillinghinder

1. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - trillinghinder' is het bouwen en in gebruik nemen van nieuwe woningen uitsluitend toegestaan wanneer uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat - zo nodig door het treffen van maatregelen - wordt voldaan aan de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch;
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 is het bouwen en in gebruik nemen van nieuwe woningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - trillinghinder' ook toegestaan op voorwaarde dat uit de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen blijkt dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste wordt voldaan aan de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch.

## Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeers- veiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan 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 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 bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
  1. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> 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 15 Algemene wijzigingsregels

### 15.1 Overschrijdingbestemmingsgrenzen

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en /of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden 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.

## Artikel 16 Algemene procedureregels

### 16.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 17 Overgangsrecht

#### 17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een 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.

#### 17.2 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 onder 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als

Regels van de bestemmingsplan 'Industriestraat-Stationsstraat-Parallelweg'.



