

Regels

bestemmingsplan “Venrayseweg 134b”

Planstatus: ontwerp

Datum: 2020-07-09

Plan identificatie: NL.IMRO.1507.HOVENRAYSEWEG134B-BPO1

Auteur: tbergs_arvalis

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Bedrijventerrein	11
Artikel 4 Groen	15
Artikel 5 Waarde - Archeologie	16
Artikel 6 Waterstaat - Waterlopen	19
3 Algemene regels	21
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8 Algemene bouwregels	22
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 13 Algemene procedureregels	28
Artikel 14 Overige regels	29
4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 15 Overgangsrecht	30
Artikel 16 Slotregel	31

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Venrayseweg 134b ' met identificatienummer NL.IMRO.1507.HOVENRAYSEWEG134B-BPO1 van de Gemeente Horst aan de Maas.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied en tevens een kapsalon, dat/die in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven.

Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten), horeca en prostitutie.

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.7 Archeologische waarden

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 activiteit uit het verleden.

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders bepaald.

1.10 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 verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.11 Bedrijfsgebouw

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

1.12 Bedrijfswoning/dienstwoning

een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is; deze woning wordt begrepen onder de bedrijfsgebouwen.

1.13 Beeldkwaliteit

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.14 Begane grond

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.15 Bestaand

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.16 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 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.

1.19 Bijgebouw

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waartoe het behoort en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.20 Bouwen

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

1.21 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 Bouwperceel

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

1.23 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwvlak

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

1.25 Bouwwerk

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

1.26 Buitenopslag

opslag die niet in gebouwen plaatsvindt.

1.27 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.

1.28 Cultuurhistorische waarde

de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het slotenpatroon of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden.

1.29 Detailhandel

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

1.30 Erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.31 Erfafscheiding

de afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel, of van de openbare ruimte.

1.32 Escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.33 Functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

1.34 Gebouw

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

1.35 Geluidzoneringsplichtige inrichting

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

1.36 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.

1.37 Horeca

een bedrijf waar dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.38 Huishouden

een aantal aan elkaar door familie- of daarmee gelijk te stellen -band gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning, zoals een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep.

1.39 Kampeermiddel

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een tourcaravan;
- b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voorzover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.40 Kantoor

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

1.41 Kwaliteitscommissie

de commissie (of diens opvolger) belast met de advisering van het bevoegd gezag over de landschappelijke inpassing van (bouw-)activiteiten en compensatiemaatregelen.

1.42 Landmark

een object of eigenschap dat van een afstand goed te zien en herkennen is en als doel heeft de interesse van mensen te wekken.

1.43 Maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat waar sprake is van een hellend of ongelijk maaiveld onder het "aangrenzende maaiveld" wordt verstaan het maaiveld dat grenst aan de voorgevel van een gebouw.

1.44 Milieucategorie

Indeling van bedrijven opgesteld door VNG op basis van belasting van het milieu. De milieucategorie van een bedrijf hangt af van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of visuele aspecten. De milieucategorie loopt op van lichte bedrijvigheid (categorie 1) tot zware industrie (categorie 6).

1.45 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.46 Omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.47 Ondergronds bouwwerk

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

1.48 Onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.49 Openbare nutsvoorziening

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.50 Overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebruik van het gebouw of de standplaats, en dat, voor zover gebouwd vóór de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en voor zover gebouwd achter de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.51 Parkeervoorzieningen

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.52 Peil

- a. voor gebouwen: de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer en/of de hoofdtoegang van de woning;
- b. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel.

1.53 Perceelsgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.54 Perifere detailhandel

detailhandel en/of detailhandelbranches die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen of gezien de omvang, schaal of bijzondere kenmerken een groot oppervlak nodig hebben of anderszins niet passen in of aan de rand van reguliere winkelcentra, zoals: een bouwmarkt, een land- en tuinbouwcentrum, een tuincentrum, of detailhandel in auto's, boten, caravans, etc.

1.55 Productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.56 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.57 Risicovolle inrichting

een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO'99) of het Vuurwerkbesluit.

1.58 Recreatie

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.59 Recreatief medegebruik

vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes.

1.60 Seksinrichting

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

1.61 Speelvoorziening

voorzieningen gericht op sportieve activiteiten zoals multifunctionele verharde speelvelden, trapvelden, sport- en spelattributen zoals doelpalen, basketbalpalen, ballenvangers, etc.

1.62 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.63 Stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.64 Straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.65 Verkoopvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een detailhandelsvestiging, welke bestemd is voor de verkoop en uitstalling van goederen.

1.66 Voorgevel

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de logische voorkant van het gebouw vormt.

1.67 Voorgevelrooilijn

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

1.68 Wabo

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.69 Waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.70 Weg

een voor het openbaar rij- of 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 parkeerterreinen.

1.71 Wet/wettelijke regelingen

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

1.72 Woning

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

1.73 Woningsplitsing

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.74 Zoneringsplichtige inrichtingen

inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2.1, sub 3, van het Besluit omgevingsrecht.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 De inhoud van een bouwwerk

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 De afstand tot de zijdelingse perceelgrens

de loodrechte afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk.

2.7 Het bebouwd oppervlak van een perceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven en/of activiteiten, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en;
 2. risicovolle inrichtingen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. parkeer-, laad- en losvoorzieningen, in een zodanige omvang, dat op eigen terrein in de behoefte van het bedrijf kan worden voorzien;

met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, uitgezonderd een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de voorgevel van gebouwen is gericht op de Venrayseweg;
- c. indien het bouwvlak meerdere bouwpercelen omvat dient de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen van de afzonderlijke bouwpercelen, ten minste 5,00 meter bedragen;
- d. het gehele bouwvlak mag worden bebouwd;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 12,00 meter.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels;

- a. één bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7,00 en 11,00 meter
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 1.000 m3.

3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, die tegen de bedrijfswoning zijn aangebouwd, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 meter;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- c. er wordt op een minimale afstand van 3,00 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd, waarbij:
 - 1. voor garages geldt dat die op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel zijn toegestaan;
 - 2. voor carports geldt dat die tot aan de voorgevel zijn toegestaan (indien sprake is van meerdere voorgevels, geldt dit alleen ten opzichte van de voorgevel die gezien de ligging als de meest logische voorgevel kan worden aangemerkt);
- d. de totale gezamenlijke oppervlakte van de alle aan-, uit- en bijgebouwen is niet groter dan 150 m²;
- e. het terrein dat hoort bij het bedrijfswoning (het erf) is of wordt met niet meer dan 50% bebouwd.

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen die vrijstaan ten opzichte van de bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 meter;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- c. er wordt op een minimale afstand van 3,00 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd (indien sprake is van meerdere voorgevels, geldt dit alleen ten opzichte van de voorgevel die gezien de ligging als de meest logische voorgevel kan worden aangemerkt);
- d. er wordt gebouwd op een minimale afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;
- e. er wordt gebouwd op een maximale afstand van 40 meter tot de bedrijfswoning;
- f. de totale gezamenlijke oppervlakte van alle aan-, uit- en bijgebouwen is niet groter dan 150 m²;
- g. het terrein dat hoort bij de bedrijfswoning (het erf) is of wordt met niet meer dan 50% is bebouwd.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 meter mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 8,00 meter mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal 6,00 m mag bedragen ;
 - 4. de bouwhoogte van silo's ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal 18,00 meter mag bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van palen, antennes, verkeers- en bewegwijzeringstekens ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal 10,00 meter mag bedragen;
 - 6. de bouwhoogte van een landmark 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - landmark' naar aard en afmetingen afgestemd is op de ruimtelijke structuur, met dien verstande, dat:
 - i. de hoogte van een landmark niet meer dan 35,00 m mag bedragen;
 - ii. maximaal één landmark is toegestaan;
 - iii. de gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit heeft ingestemd met het ontwerp;

- iv. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouw van een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.2](#) onder a ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in [artikel 11.3](#) en:

- a. de noodzaak is aangetoond;
- b. de bedrijfswoning voldoet aan het bepaald in [artikel 3.2.2](#) onder b en c.

3.3.2 Situering van een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.2](#) onder a ten behoeve van de situering van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in [artikel 11.3](#) en de noodzaak is aangetoond.

3.3.3 Vergroten van het bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.1](#) onder b ten behoeve van het vergroten van het bebouwingspercentage, mits wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in [artikel 11.3](#).

3.3.4 Vergroten van de bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.1](#) onder e ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte, mits wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in [artikel 11.3](#) en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15,00 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. horeca;
- b. detailhandel, uitgezonderd productiegebonden detailhandel waarbij de totale verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van het bruto-verkoopvloeroppervlakte, met een maximum van 500 m²;
- c. buitenopslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik, tot en hoogte van maximaal 3,00 meter en ruimtelijk afgestemd op de aanwezige omgevingskwaliteiten (landschappelijke inpassing, eventueel stedenbouwkundig ontwerp en cultuurhistorische aspecten). Buitenopslag voor de voorgevelrooilijn is in zijn geheel niet toegestaan;
- d. zelfstandig kantoor.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Uitoefening van bedrijven met een hoger milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.1](#) onder a ten behoeve van de uitoefening van bedrijven met een hogere milieucategorie mits:

- a. het betreft bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels), en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven en/of activiteiten;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu in de directe omgeving of het bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- d. het geen risicovolle inrichtingen betreft.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd volgens de volgende regels:

- a. uitsluitend zijn toegestaan:
 - 1. ten behoeve van speelvoorzieningen;
 - 2. ten behoeve van afvalinzameling;
 - 3. kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
 - 4. voorwerpen betreffende de beeldende kunsten;
 - 5. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 8,00 meter mag bedragen.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

4.3.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging milieutechnisch realiseerbaar is, waarbij ten minste aandacht wordt besteed aan de aspecten geluid, bodemkwaliteit, externe veiligheid en luchtkwaliteit;
- b. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid niet in het geding is;
- f. de brandveiligheid is gewaarborgd;
- g. het straat- en bebouwingsbeeld niet in negatieve zin wordt beïnvloed;
- h. de bestaande rechten van omliggende bedrijven niet worden ingeperkt;
- i. bij wijziging de resterende groenstrook minimaal 15 meter breed blijft.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen welke betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.2.2 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in [artikel 5.2.1](#) genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld;
- c. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.

5.2.3 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in [artikel 5.2.2](#) onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien sub c van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.2.4 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 5.2.1](#), [artikel 5.2.2](#) en [artikel 5.2.3](#) is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte kleiner dan 2.500 m², ongeacht de diepte
- c. een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m² dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of

- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen.

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

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ophogen, ontginnen, tot een diepte van meer dan 50 centimeter en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 centimeter;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van (scherpe) voorwerpen in de bodem;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het aanleggen of verbreden/verharden van wegen, voet-, ruit-, of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 5.3.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis;
- c. in het kader van het normale bodemgebruik;
- d. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. die worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop [artikel 5.2](#) van toepassing is;
- f. die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- g. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- h. ten dienste van archeologisch onderzoek.

5.3.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, als bedoeld in [artikel 5.1](#) die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie' dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.3.4 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 5.3.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in [artikel 5.1](#) genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

5.3.5 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in [artikel 5.3.4](#) onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien sub c van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Artikel 6 Waterstaat - Waterlopen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de watergang, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen is het op de in [artikel 6.1](#) bedoelde gronden niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de in [artikel 6.1](#) genoemde doeleinden, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6.2](#) en bebouwing toestaan, mits:

- a. het functioneren van de watergang niet wordt geschaad;
- b. advies is verkregen van de beheerder van de watergang;
- c. voldaan wordt aan regels behorende bij de ter plaatse geldende andere bestemming(en).

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in [artikel 6.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a. het ontgronden, afgraven, vergraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
- b. het aanleggen van ondergrondse en/of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en alle daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 0,30 m;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

6.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in [artikel 6.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing voor:

- a. werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer;

- b. werken en werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

6.4.3 Weigering omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een vergunning als bedoeld in [artikel 6.4.1](#) mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken/werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid en het functioneren van de watergang en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

6.4.4 Advies

Een vergunning als bedoeld in [artikel 6.4.1](#) wordt slechts verleend nadat terzake advies is ingewonnen van de beheerder van de watergang.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande afstanden en maten

8.1.1 Bestaande grotere maten

Indien afstanden tot, goot- en bouwhoogten en inhoud van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel 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.

8.1.2 Bestaande kleinere maten

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten en inhoud van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.1.3 (Her)oprichting van gebouwen

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in [artikel 8.1.1](#) en [artikel 8.1.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

Ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen zoals erkers, luifels balkons en dergelijke geldt dat het 'bouwvlak' en aanduiding 'bedrijfswoning' mogen worden overschreden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

9.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. woningsplitsing;
- b. het gebruik van bedrijfswoningen als burgerwoning;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- e. (straat)prostitutie;
- f. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- g. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- h. verkoop van motorbrandstoffen, al dan niet inclusief lpg.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

10.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' mogen in en op de gronden, volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits deze niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten in de zin van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

10.1.2 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veiligheidsrisico van de kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 10.1.1](#), voor de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming indien die bouwwerken als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten kunnen worden aangemerkt in de zin van het Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, mits aangetoond wordt dat deze objecten voldoen aan de normen van plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

10.2 Vrijwaringszone - weg

10.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' zijn de gronden mede bestemd voor mogelijke toekomstige reconstructies en/of uitbreidingen van de Rijksweg A73, alsmede voor het creëren van een optimale infrastructurele omgeving.

10.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mag, in afwijking van het bepaalde in onderliggende bestemmingen, niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

10.2.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van het wegverkeer, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 10.2.2](#), voor de bouw van bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- b. een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden tot de as van de dichtst bij gelegen rijbaan;
- c. dit vanuit het milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- d. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- e. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg.

10.2.4 Bestaande bebouwing

De in [artikel 10.2.3](#) bedoelde afwijking wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bouwwerken, of een complex van bouwwerken die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken van de bouwregels

Bij 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 toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, geen reclame zijnde, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de totale bouwhoogte, inclusief de plaatselijke verhogingen, maximaal 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte voor 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, schakelhuisjes, 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 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,00 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 m mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

11.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij 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 bestemmingsregels ten aanzien van het gebruik van gronden voor parkeren, laden en lossen ten behoeve van een bedrijf en toestaan dat dit tevens buiten de bestemming 'Bedrijventerrein' mogelijk is, indien op eigen terrein onvoldoende ruimte beschikbaar is en de behoefte daartoe is aangetoond.

11.3 Voorwaarden afwijkingsbevoegdheden

Van de in deze regels opgenomen afwijkingsbevoegdheden kan slechts gebruik worden gemaakt indien, naast de aan de betreffende afwijkingsbevoegdheden verbonden specifieke voorwaarden, wordt voldaan aan de navolgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid mag niet in het geding zijn;
- e. de brandveiligheid moet zijn gewaarborgd;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet in negatieve zin worden beïnvloed;
- g. de bestaande rechten van omliggende bedrijven mogen niet worden ingeperkt.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ligt in het gemeentehuis;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- 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.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Nadere eisen

14.1.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

14.1.2 Toepassingscriteria

De in [artikel 14.1.1](#) genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. realisering en instandhouding van de beoogde beeldkwaliteit als omschreven in de 'Gebiedsvisie Venrayseweg', zoals opgenomen in bijlage 2;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. een goede parkeerbalans;
- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

15.2 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 eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Venrayseweg 134b".