

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK I</b>	<b>INLEIDENDE BEPALINGEN</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten c.q. berekenen	13
<b>HOOFDSTUK II</b>	<b>BESTEMMINGSBEPALINGEN</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Centrum (C)	15
Artikel 4	Gemengd-1 (GD1)	19
Artikel 5	Gemengd-2 (GD2)	23
Artikel 6	Gemengd-3 (GD3)	27
Artikel 7	Recreatie (R)	31
Artikel 8	Verkeer (V)	34
Artikel 9	Verkeer - Verblijf (V-V)	37
Artikel 10	Waterkering (WK)	39
Artikel 11	Wonen (W)	40
Artikel 12	Wonen-Uit te werken (W-U)	45
Artikel 13	Beschermingszone waterkering (dubbelbestemming)	47
Artikel 14	Stroomvoerend rivierbed van de Maas (dubbelbestemming)	48
<b>HOOFDSTUK III</b>	<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>51</b>
Artikel 15	Anti-dubbeltelbepaling	51
Artikel 16	Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen	51
Artikel 17	Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten	53
Artikel 18	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	53
Artikel 19	Algemene gebruiksbepalingen	54
Artikel 20	Algemene vrijstellingsbepalingen	55
Artikel 21	Algemene wijzigingsbepalingen	57
Artikel 22	Algemene procedurebepalingen	58
<b>HOOFDSTUK IV</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN</b>	<b>59</b>
Artikel 23	Strafbepaling	59
Artikel 24	Overgangsbepalingen	60
Artikel 25	Slotbepaling	61

### **Bijlagen:**

Bijlage 1: Lijst afwijkende functies

Bijlage 2: Lijst van Bedrijven

Bijlage 3: Lijst hoogtes Lomstraat/Gelderse Poort



# HOOFDSTUK I

## INLEIDENDE BEPALINGEN

### Artikel 1 Begripsbepalingen

**Plan:**

Het Bestemmingsplan 'Q4' van de gemeente Venlo, bestaande uit de plankaart, de toelichting alsmede deze voorschriften.

**Plankaart:**

De plankaart van het Bestemmingsplan 'Q4', bestaande uit de kaart TEK01-VEL00037-01B.

**Aaneengesloten woning:**

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

**Aangebouwd bijgebouw:**

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

**Aan- en/of uitbouw:**

Een aan een hoofdgebouw vastgebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

**Aan huis gebonden bedrijf:**

Het hoofdzakelijk 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 daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

**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 daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

**Achtergevelbouwgrens:**

De op de plankaart als zodanig aangegeven lijn aan de van de weg gekeerde zijde van het perceel, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

**Afhankelijke woonruimte:**

Een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

**Ander bouwwerk:**

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

**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.

**Bebouwing:**

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

**Bebouwingspercentage:**

Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

**Bed and breakfast:**

Een horecagelegenheid ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

**Bedrijf:**

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

**Bedrijfsgebouw:**

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

**Bedrijfsvloeroppervlak:**

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

**Bedrijfswoning/dienstwoning:**

Eén woning in of bij een gebouw of op een terrein, 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.

**Begane grond:**

Een bouwlaag geen verdieping zijnde.

**Beschermingsniveau:**

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

**Bestaand:**

Bebouwing:

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

Gebruik:

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

**Bestemmingsgrens:**

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

**Bestemmingsvlak:**

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

**Bebouwingsgrens:**

De op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, welke niet door gebouwen mag worden overschreden behoudens krachtens de voorschriften duidelijk toegelaten afwijkingen.

**Bouwen:**

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

**Bouwgrens:**

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

**Bouwlaag:**

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

**Bouwperceel:**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

**Bouwperceelgrens:**

Een grens van een bouwperceel.

**Bouwvlak:**

Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**Bouwwerk:**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**Boven- en benedenwoning:**

Gestapelde wooneenheden welke niet behoren tot een appartementencomplex of flatgebouw.

**Bijgebouw:**

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

**Bijzondere doeleinden:**

Doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religie, medisch-sociale, maatschappelijke en culturele functies.

**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.

**Contour, winterbed van de Maas:**

Omtreklijn die een gebied begrenst waarbinnen een beschermingsniveau geldt, dat overeenkomt met de waterhoogte bij een langs de rivier geplaatste kilometerraai en optredend bij een overstroming met een herhalingsstijd van 1:50 of 1:250 (dat wil zeggen een kans op overschrijding van eens per 50 of 250 jaar).

**Dagrecreatie:**

Vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

**Dak:**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**Dakopbouw:**

Opbouw van de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak, uitgaande van een maximale dakhelling van 60°, met uitzondering van het gestelde bij 'setback s' in dit artikel.

**Detailhandel:**

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

**Dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**

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

**Eerste bouwlaag:**

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

**(Eet-)café:**

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

**Evenement:**

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

**Fastfood-vestiging:**

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

**Gebouw:**

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

**Gestapelde woning:**

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

**Grondgebonden woning:**

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

**Hoofdgebouw:**

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**Horecabedrijf:**

Een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodaties, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops.

**Horeca:**

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

**Horeca, categorie 1:**

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

**Horeca, categorie 2:**

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

**Horeca, categorie 3:**

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

**Horeca, categorie 4:**

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

**Horeca, categorie 5:**

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

**Horizontale diepte van een gebouw:**

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

**Kamerbewoning:**

Het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens.

**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, Eén 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.

**Kantoor:**

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

**Kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**

De in de Lijst van Bedrijven genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

**Lijst van Bedrijven**

De Lijst van Bedrijven bevat basisinformatie voor milieuzonering, en is opgenomen in de bijlagen behorende bij deze voorschriften.

**Maatschappelijk:**

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

**Mantelzorg:**

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

**Nevengeschikte functie**

Functie waarbij maximaal 50% van de opstallen als zodanig mag worden gebruikt.

**Nokhoogte:**

Het hoogste punt van een schuin dak.

**Onderbouw:**

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

**Ondergeschikte activiteit**

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

**Ondergronds bouwwerk:**

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

**Ontspanning en vermaak:**

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

**Overkapping:**

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

**Parkeervoorziening**

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

**Peil:**

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

**Perceelgrens:**

Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

**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. Maximaal 10% van het bedrijfsoppervlak, met een maximum van 500 m<sup>2</sup>, mag voor productiegebonden detailhandel worden gebruikt.

**Prostitutie:**

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

**Recreatie:**

Vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.

**Restaurant:**

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

**Riviergebonden activiteiten:**

Hieronder worden uitsluitend verstaan:

- waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluisen, waterkeringen, voorzieningen ten behoeve van veerdiensten en dergelijke);
- voorzieningen voor de beroepsvaart (vaarwegenverbetering);
- voorzieningen voor een veilige afwikkeling van beroeps- en recreatievaart;
- overslagbedrijven voor zover gekoppeld aan vervoer over een hoofdvaarweg;
- scheepswerven voor schepen groter dan 25 m, gemeten langs de waterlijn;
- natuur in de uiterwaarden;
- uitbreiding van bestaande steenfabrieken onder voorwaarden.

**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.

**Setback:**

Een dakopbouw die gelegen is op ten minste 2,00 m achter de doorgetrokken voorgevel van een gebouw met een hoogte van maximaal 3,00 m.

**Straatpeil:**

Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
Voor een bouwwerk waarvan die hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

**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.

**Stroomvoerend rivierbed:**

De gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivier de Maas onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen en die worden begrensd door het zomerbed en de op de plankkaart aangegeven begrenzing die gebaseerd is op het gebied dat stroomvoerend is.

**Supermarkt:**

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

**Terras:**

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

**Tuin:**

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

**Uitbouw:**

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**Verkeer:**

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

**Verkoopvloeroppervlakte:**

De totale oppervlakte van de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank (dit is de netto vloeroppervlakte).

**Verticale diepte van een gebouw:**

De diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

**Volumineuze goederen:**

Goederen die vanwege de omvang en aard daarvan een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen of landbouwmachines.

**Vorgevel:**

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

**Vorgevelrooilijn:**

Op de plankaart aangegeven naar de weg gekeerde bouwgrens.

**Voorkeursgrenswaarde:**

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

**Voorzieningen van algemeen nut:**

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

**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.

**Waterbergend winterbed:**

De gronden die dienen voor de berging en/of afvoer van extreem hoge afvoeren van de Maas.

**Watergang:**

Een werk, al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de bovenwater gelegen -taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

**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.

**Wet/wettelijke regelingen:**

Indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen en dergelijke, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de ter visielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

**Winkel:**

Een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

**Woning:**

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

**Woongebouw:**

Een gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin twee of meerdere woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke ruimte(n).

**Zolder:**

Ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

**Zijerf:**

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

**Zijgevel:**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten c.q. berekenen**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

### **Afstand tot de bouwperceelgrens:**

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

### **Bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **Dakhelling:**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **Goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **Hoogte van een windmolen:**

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

### **Horizontale diepte van een bouwwerk:**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

### **Inhoud van een bouwwerk:**

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

### **Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

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

### **Oppervlakte van een bouwwerk:**

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

## **2.1 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.

## **2.2 Wijze van meten**

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

## HOOFDSTUK II

### BESTEMMINGSBEPALINGEN

#### Artikel 3 Centrum (C)

##### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Centrum (C) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
  - b detailhandel op de verdieping uitsluitend in overeenstemming met de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
  - c dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
  - d kantoren met baliefunctie;
  - e horeca, categorie 1, 2 en 3, uitsluitend op de begane grond;
  - f wonen, uitsluitend op de verdieping;
  - g aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
  - h waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
  - i behoud en herstel van de beeldbepalende bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende bebouwing' op de plankaart;
- met de daarbijbehorende:
- j wegen en paden;
  - k groenvoorzieningen;
  - l parkeervoorzieningen.

##### 3.2 Bouwvoorschriften

###### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden.
- c De goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen.
- d De goothoogte van een gebouw mag niet minder dan de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen.
- e De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen.
- f De bouwhoogte van een gebouw mag niet minder dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen.

- g In afwijking van het bepaalde in sub c tot en met f geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende bebouwing' op de plankaart de goot- en bouwhoogte niet meer, danwel niet minder mag bedragen dan is aangegeven in de 'Lijst hoogtes Lomstraat/Gelderse Poort'.

### **3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen en deze achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

### **3.2.3 Voorwaarden bouwvergunning**

- a Voor bouwwerken:
- in geval van nieuwbouw groter dan 100 m<sup>2</sup>,
  - in geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 100 m<sup>2</sup>, dient bij de aanvraag om bouwvergunning 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.
- b Indien uit het onder e 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 bouwvergunning:
- 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 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### **3.3 Nadere eisen**

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 en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **3.4 Specifieke gebruiksvoorschriften**

- 3.4.1 De baliefunctie bij kantoren mag uitsluitend gevestigd worden op de begane grond.
- 3.4.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 18 (Algemene gebruiksbepalingen), wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:
  - a prostitutie en/of seksinrichtingen;
  - b coffeeshops.

### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

- 3.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  - a de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
  - b de afstand tot op de perceelsgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
  - c de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in lid 3.2.1 onder e minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.
- 3.5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Centrum' te wijzigen in die zin dat de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1) wordt aangepast, mits de bestaande afwijkende functie ter plaatse is beëindigd.

### **3.6 Beroepen en bedrijven aan huis regeling**

Beroepen en bedrijven (in maximaal categorie A en B Lijst van Bedrijven (bijlage 2)) aan huis zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a De woonfunctie blijft overwegend behouden.
- b De beroeps- en/of bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- c De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten worden hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf uitgeoefend.
- d De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hebben geen hoger bronvermogen dan 50 dB(A)/m<sup>2</sup> etmaalwaarde.
- e De woning en de bij de woning behorende bijgebouwen blijven aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening voldoen.
- f De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten veroorzaken geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn.
- g Er ontstaat geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving.
- h Er wordt geen detailhandel uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- i Er worden geen horeca-activiteiten uitgeoefend.
- j Er wordt/worden geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied uitgeoefend.

## **Artikel 4 Gemengd-1 (GD1)**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Gemengd-1 (GD1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b bedrijven zoals genoemd in de Lijst van Bedrijven (bijlage 2) behorende bij deze voorschriften onder de categorieën A en B, uitsluitend op de begane grond;
- c dienstverlening, uitsluitend in overeenstemming met de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- d kantoren met baliefunctie;
- e horeca in de categorie 1 en 2, uitsluitend op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f horeca, categorie 1 en 2 in afwijking van het bepaalde in sub g, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend in overeenstemming met de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- g horeca in de categorie 3, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend in overeenstemming met de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- h een coffeeshop uitsluitend in overeenstemming met de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- i wonen;
- j aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- k waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- k wegen en paden;
  - l groenvoorzieningen;
  - m parkeervoorzieningen;
  - n een (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage 2' op de plankaart;
- alsmede voor de bescherming van het op de plankaart aangeduide gemeentelijke monument.

### **4.2 Bouwvoorschriften**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat de gebouwen, met uitzondering van woningen, ter plaatse van de aanduiding 'oriëntatie hoofdbebouwing' georiënteerd dienen te zijn op de Bolwaterstraat.
- b Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden.
- c De goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen.

- d De goothoogte van een gebouw mag niet minder dan de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen.
- e De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen.
- f De bouwhoogte van een gebouw mag niet minder dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen en deze achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

#### **4.2.3 Voorwaarden bouwvergunning**

- a Voor bouwwerken:
  - in geval van nieuwbouw groter dan 100 m<sup>2</sup>,
  - in geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 100 m<sup>2</sup>, dient bij de aanvraag om bouwvergunning 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.
- b Indien uit het onder e 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 bouwvergunning:
  - 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 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### 4.3 Nadere eisen

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 en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- 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.

### 4.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

- 4.4.1 Het bvo van detailhandelsvestigingen mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>, met uitzondering van bestaande detailhandelsvestiging waarvan de oppervlakte op het moment van ter inzagelegging reeds meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>, zoals weergegeven in de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1).
- 4.4.2 De baliefunctie bij kantoren mag uitsluitend gevestigd worden op de begane grond.
- 4.4.3 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 19 (Algemene gebruiksbepalingen), wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:
  - a prostitutie en/of seksinrichtingen;
  - b coffeeshops, tenzij aangegeven op de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1).

### 4.5 Wijzigingsbevoegdheid

- 4.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  - a de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
  - b de afstand tot op de perceelsgrens niet minder dan 3 m bedraagt;

- c de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in lid 4.2.1 onder e minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

4.5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Gemengd-1' te wijzigen in die zin dat de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1) wordt aangepast, mits de bestaande afwijkende functie ter plaatse is beëindigd.

#### **4.6 Beroepen en bedrijven aan huis regeling**

Beroepen en bedrijven (in maximaal categorie A en B Lijst van Bedrijven (bijlage 2)) aan huis zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a De woonfunctie blijft overwegend behouden.
- b De beroeps- en/of bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- c De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten worden hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf uitgeoefend.
- d De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hebben geen hoger bronvermogen dan 50 dB(A)/m<sup>2</sup> etmaalwaarde.
- e De woning en de bij de woning behorende bijgebouwen blijven aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening voldoen.
- f De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten veroorzaken geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn.
- g Er ontstaat geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving.
- k er wordt geen detailhandel uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- l er worden geen horeca-activiteiten uitgeoefend;
- m er wordt/worden geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied uitgeoefend.

## **Artikel 5 Gemengd-2 (GD2)**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Gemengd-2 (GD2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven zoals genoemd in de Lijst van Bedrijven (bijlage 2) behorende bij deze voorschriften onder de categorieën 1 en 2, uitsluitend op de begane grond;
- b de aan sub a ondergeschikte detailhandel;
- c dienstverlening, uitsluitend in overeenstemming met de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- d kantoren zonder baliefunctie;
- e kantoren met baliefunctie, uitsluitend in overeenstemming met de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- f horeca, categorie 1 en 2, uitsluitend op de begane grond;
- g detailhandel, uitsluitend in overeenstemming met de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- h een seksinrichting, uitsluitend in overeenstemming met de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- i maatschappelijke voorzieningen in de vorm van religie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie' op de plankaart;
- j wonen;
- k aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- l waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- l wegen en paden;
- m groenvoorzieningen;
- n parkeervoorzieningen;
- o een (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage 2' op de plankaart.

### **5.2 Bouwvoorschriften**

#### **5.2.1 Algemeen**

Ter plaatse van de aanduiding 'open binnenruimte' op de plankaart dient een ruimte van minimaal 750 m<sup>2</sup> vrij te blijven van bebouwing.

#### **5.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden.
- c De goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen.
- d De goothoogte van een gebouw mag niet minder dan de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen.

- e De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen.
- f De bouwhoogte van een gebouw mag niet minder dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen.

### **5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen en deze achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

### **5.2.4 Voorwaarden bouwvergunning**

- a Voor bouwwerken:
  - in geval van nieuwbouw groter dan 100 m<sup>2</sup>,
  - in geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 100 m<sup>2</sup>, dient bij de aanvraag om bouwvergunning 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.
- b Indien uit het onder e 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 bouwvergunning:
  - 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 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### 5.3 Nadere eisen

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 en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- 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.

### 5.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.2.1 en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'open binnenruimte' op de plankaart wordt gebouwd, mits:

- a de bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen;
- b de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

### 5.6 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 19 (Algemene gebruiksbestemmingen), wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a prostitutie en/of seksinrichtingen, tenzij aangegeven op de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- b coffeeshops.

### 5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
- b de afstand tot op de perceelsgrens niet minder dan 3 m bedraagt;

- c de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in lid 5.2.2 onder e minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

5.7.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Gemengd-2' te wijzigen in die zin dat de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1) wordt aangepast, mits de bestaande afwijkende functie ter plaatse is beëindigd.

## 5.8 Beroepen en bedrijven aan huis regeling

Beroepen en bedrijven (in maximaal categorie A en B Lijst van Bedrijven (bijlage 2)) aan huis zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a De woonfunctie blijft overwegend behouden.
- b De beroeps- en/of bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- c De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten worden hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf uitgeoefend.
- d De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hebben geen hoger bronvermogen dan 50 dB(A)/m<sup>2</sup> etmaalwaarde.
- e De woning en de bij de woning behorende bijgebouwen blijven aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening voldoen.
- f De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten veroorzaken geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn.
- g Er ontstaat geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving.
- h Er wordt geen detailhandel uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- i Er worden geen horeca-activiteiten uitgeoefend.
- j Er wordt/worden geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied uitgeoefend.

## **Artikel 6 Gemengd-3 (GD3)**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Gemengd-3 (GD3) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b bedrijven zoals genoemd in de Lijst van Bedrijven (bijlage 2) behorende bij deze voorschriften onder de categorieën A en B, uitsluitend op de begane grond;
- e maatschappelijk;
- d dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e kantoren met baliefunctie;
- f horeca, categorie 1, 2 en 3, uitsluitend op de begane grond;
- g horeca, categorie 5;
- h wonen uitsluitend in overeenstemming met de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- i aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- j waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- k wegen en paden;
- l groenvoorzieningen;
- m parkeervoorzieningen;
- n een bevoorradingsroute, ter plaatse van de aanduiding 'route bevoorrading' op de plankaart;
- o een doorsteek en of onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'doorsteek/onderdoorgang' op de plankaart;
- p een (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage 1' en 'parkeergarage 2' op de plankaart; alsmede voor de bescherming van het op de plankaart aangeduide rijksmonument.

### **6.2 Bouwvoorschriften**

#### **6.2.1 Algemeen**

Ter plaatse van de aanduiding 'route bevoorrading' op de plankaart mag over een breedte van 6 m geen bebouwing worden opgericht.

#### **6.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden.
- c De goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen.
- d De goothoogte van een gebouw mag niet minder dan de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen.

- e De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen.
- f De bouwhoogte van een gebouw mag niet minder dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen.

### **6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen en deze achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

### **6.2.4 Voorwaarden bouwvergunning**

- a Voor bouwwerken:
  - in geval van nieuwbouw groter dan 100 m<sup>2</sup>,
  - in geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 100 m<sup>2</sup>, dient bij de aanvraag om bouwvergunning 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.
- b Indien uit het onder e 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 bouwvergunning:
  - 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 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### **6.3 Inrichtingsvoorschriften**

- a Ter plaatse van de aanduiding 'doorsteek/onderdoorgang' op de plankaart dan wel binnen een afstand van 2 m ter weerszijden daarvan mag een doorsteek en/of onderdoorgang van minimaal 3 m breed worden gerealiseerd.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'route bevoorrading' op de plankaart dan wel binnen een afstand van 2 m ter weerszijden daarvan mag een bevoorradingsroute ten behoeve van de winkels aan de Kwietheuvel en de Lomstraat worden gerealiseerd.

### **6.4 Nadere eisen**

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 en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- 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.

### **6.5 Specifieke gebruiksvoorschriften**

6.5.1 De baliefunctie bij kantoren mag uitsluitend gevestigd worden op de begane grond.

6.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 19 (Algemene gebruiksbepalingen), wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

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

### **6.6 Wijzigingsbevoegdheid**

6.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;

- b de afstand tot op de perceelsgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
- c de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in lid 6.2.2 onder e minder bedraagt dan 4 m, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

6.6.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Gemengd-3' te wijzigen in die zin dat de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1) wordt aangepast, mits de bestaande afwijkende functie ter plaatse is beëindigd.

## 6.7 Beroepen en bedrijven aan huis regeling

Beroepen en bedrijven (in maximaal categorie A en B Lijst van Bedrijven (bijlage 2)) aan huis zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a De woonfunctie blijft overwegend behouden.
- b De beroeps- en/of bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- c De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten worden hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf uitgeoefend.
- d De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hebben geen hoger bronvermogen dan 50 dB(A)/m<sup>2</sup> etmaalwaarde.
- e De woning en de bij de woning behorende bijgebouwen blijven aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening voldoen.
- f De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten veroorzaken geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn.
- g Er ontstaat geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving.
- h Er wordt geen detailhandel uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- i Er worden geen horeca-activiteiten uitgeoefend.
- j Er wordt/worden geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied uitgeoefend.

## **Artikel 7 Recreatie (R)**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Recreatie (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie;
- b evenementen;
- c ondergeschikte horeca;
- d waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- e parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' op de plankaart (p.m.);

met daaraan ondergeschikt:

- f wegen en paden;
- g groenvoorzieningen.

### **7.2 Bouwvoorschriften**

#### **7.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen 35 m<sup>2</sup>.

#### **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel mag worden gerealiseerd, de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen en deze achter de naar de weg gekeerde gevel wordt opgericht.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.
- d In afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m bedragen.

### 7.2.3 Voorwaarden bouwvergunning

- a Voor bouwwerken:
- in geval van nieuwbouw groter dan 100 m<sup>2</sup>,
  - in geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 100 m<sup>2</sup>, dient bij de aanvraag om bouwvergunning 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.
- b Indien uit het onder e 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 bouwvergunning:
- 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 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### 7.3 Nadere eisen

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

#### **7.4 Specifieke gebruiksvoorschriften**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 19 (Algemene gebruiksbepalingen), wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a standplaats voor kampeermiddelen;
- b een ambachtelijk, industrieel, handels- en/of horecabedrijf;
- c prostitutie en/of seksinrichtingen;
- d coffeeshops;
- e het opslaan of bergen 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;
- f 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 8 Verkeer (V)**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Verkeer (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
  - b voet- en rijwielpaden;
  - c groenvoorzieningen;
  - d waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
  - e parkeervoorzieningen;
  - f een (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage 1' op de plankaart;
- waarbij wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- g bermen en beplanting;
- h straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

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

### **8.2 Bouwvoorschriften**

#### **8.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### **8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- 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 a mag de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m bedragen.

### 8.2.3 Voorwaarden bouwvergunning

- a Voor bouwwerken:
- in geval van nieuwbouw groter dan 100 m<sup>2</sup>,
  - in geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 100 m<sup>2</sup>, dient bij de aanvraag om bouwvergunning 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.
- b Indien uit het onder e 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 bouwvergunning:
- 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 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### 8.3 Nadere eisen

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

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

#### **8.4 Specifieke gebruiksvoorschriften**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 19 (Algemene gebruiksbepalingen), wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

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

## **Artikel 9 Verkeer - Verblijf (V-V)**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Verkeer - Verblijf (V-V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woonstraten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b parkeervoorzieningen;
- c een (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage 1' en 'parkeergarage 2' op de plankaart;
- d groenvoorzieningen;
- e speelvoorzieningen;
- f waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g bermen en beplanting;
- h straatmeubilair;
- i hondenuitlaatplaatsen;
- j waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluisen, waterkeringen, voorzieningen ten behoeve van veerdiensten en dergelijke);
- k voorzieningen van algemeen nut;
- l evenementen;
- m terrassen.

### **9.2 Bouwvoorschriften**

#### **9.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Er mogen 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.

#### **9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a Er zijn geen bouwwerken ten behoeve van de terrassen toegestaan.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.
- c Overkappingen zijn niet toegestaan.
- d In afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van: -lichtmasten maximaal 12 m bedragen.

### 9.2.3 Voorwaarden bouwvergunning

- a Voor bouwwerken:
- in geval van nieuwbouw groter dan 100 m<sup>2</sup>,
  - in geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 100 m<sup>2</sup>, dient bij de aanvraag om bouwvergunning 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.
- b Indien uit het onder e 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 bouwvergunning:
- 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 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### 9.3 Nadere eisen

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

- a ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f 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.

### 9.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 19 (Algemene gebruiksbepalingen) wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden als:

- a standplaats voor kampeermiddelen.

## **Artikel 10 Waterkering (WK)**

### **10.1 Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor 'Waterkering' (WK) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a het behoud, het herstel en de ontwikkeling van waterhuishoudkundige doeleinden gericht op het keren van water in de vorm van onder andere dijken en het dijklichamen, kades, kademuren en bijbehorende voorzieningen;
- b groenvoorzieningen;
- c extensief recreatief medegebruik

### **10.2 Bouwvoorschriften**

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### **10.3 Vrijstelling van bouwvoorschriften**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De hoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
- b De waterkerende functie van de dijk mag niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 11 Wonen (W)**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, gestapelde woningen, boven- en benedenwoningen;
- b aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- c tuinen, erven en onbebouwde erven.
- d waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- e wegen en paden;
- f groenvoorzieningen;
- g parkeervoorzieningen;
- h een bevoorradingsroute, ter plaatse van de aanduiding 'route bevoorrading' op de plankaart;
- i een (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage 2' op de plankaart.

### **11.2 Bouwvoorschriften**

#### **11.2.1 Algemeen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'open binnenruimte' op de plankaart dient een ruimte van minimaal 750 m<sup>2</sup> vrij te blijven van bebouwing.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'route bevoorrading' op de plankaart mag over een breedte van 6 m geen bebouwing worden opgericht.

#### **11.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak.
- b Toegestaan zijn grondgebonden woningen en gestapelde bebouwing (complex en boven- benedenwoningen).
- c De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogten bedragen.
- d De goot- en bouwhoogte mogen niet minder dan de op de plankaart aangegeven hoogten bedragen.

### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, doch maximaal 2 m, alsmede overkappingen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw –of in het verlengde daarvan– te worden gebouwd;
- b In hoeksituaties dienen erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, doch maximaal 2 m, alsmede overkappingen, gelegen aan de naar de weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw –of het verlengde daarvan– te worden gebouwd.
- c De hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
  - vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
  - speeltoestellen, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
  - erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

### 11.2.4 Voorwaarden bouwvergunning

- a Voor bouwwerken:
  - in geval van nieuwbouw groter dan 100 m<sup>2</sup>,
  - in geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 100 m<sup>2</sup>, dient bij de aanvraag om bouwvergunning 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.
- b Indien uit het onder e 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 bouwvergunning:
  - 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 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### **11.3 Inrichtingsvoorschriften**

Ter plaatse van de aanduiding 'route bevoorrading' op de plankaart dan wel binnen een afstand van 2 m ter weerszijden daarvan mag een bevoorradingroute ten behoeve van de winkels aan de Kwietheuvel en Lomstraat worden gerealiseerd.

### **11.4 Nadere eisen**

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

- a de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
- b de kapvorm van gebouwen;
- c de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) 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 c door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

### **11.5 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

**11.5.1** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.1 en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'open binnenruimte' op de plankaart wordt gebouwd, mits:

- a de bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen;
- b de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

### **11.6 Specifieke gebruiksvoorschriften**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 19 (Algemene gebruiksbepalingen), wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a woningen voor kamerbewoning.

## 11.7 Beroepen en bedrijven aan huis regeling

Beroepen en bedrijven (in maximaal categorie A en B Lijst van Bedrijven (bijlage 2)) aan huis zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a De woonfunctie blijft overwegend behouden.
- b De beroeps- en/of bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- c De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten worden hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf uitgeoefend.
- d De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hebben geen hoger bronvermogen dan 50 dB(A)/m<sup>2</sup> etmaalwaarde.
- e De woning en de bij de woning behorende bijgebouwen blijven aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening voldoen.
- f De beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten veroorzaken geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn.
- g Er ontstaat geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving.
- h Er wordt geen detailhandel uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- i Er worden geen horeca-activiteiten uitgeoefend.
- j Er wordt/worden geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied uitgeoefend.

## 11.8 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

### 11.8.1 Vrijstelling Bed and Breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van een Bed and Breakfast mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a De woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven.
- b Bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
- c Bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren.
- d Het gebruik moet naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn.
- e Het gebruik dient de woonfunctie 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 mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningsstructuur ontstaan.
- g Het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer.

- h Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- i De Bed and Breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing te worden 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 12 Wonen-Uit te werken (W-U)**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen-Uit te werken (W-U) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis gebonden beroepen;
- b horeca in de categorie 1 tot en met 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 3' op de plankaart;

met de daarbij behorende:

- c woonstraten en paden;
- d voorzieningen van algemeen nut;
- e groenvoorzieningen;
- f parkeervoorzieningen;
- g parkeergarages;
- h speelvoorzieningen;
- i waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- j en overige voorzieningen.

### **12.2 Bouwvoorschriften**

- a Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat van kracht is geworden.
- b Zolang een uitwerkingsplan nog niet van kracht is kan slechts worden gebouwd in overeenstemming met een ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen en vooraf een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten is ontvangen.

### **12.3 Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken de in lid 12.1 omschreven bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a De uitwerking moet passen binnen de door de provincie vastgestelde beleidskaders ten aanzien van het verstedelijkingsbeleid.
- b De uitwerking zal gefaseerd plaatsvinden, en wel zodanig dat de omvang en het tempo van de uitwerking wordt afgestemd op het door de gemeenteraad jaarlijks vast te stellen woningbouwprogramma voor de gemeente Venlo.
- c De ontsluitingswegen, woonstraten, langzaamverkeersroutes en groenvoorzieningen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op de infrastructuur van het aangrenzende woon-/werkgebied.
- d De bebouwing ter hoogte van de Maaskade/Puteanusstraat wordt gerealiseerd in 3 losstaande woonblokken.

- e Op de gronden mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd.
- f De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet minder dan 13 m en niet meer dan 26 m bedragen.
- g De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet minder dan 17 m en niet meer dan 30 m bedragen.
- h Bij de uitwerking is het bepaalde in artikel 11 (Wonen) zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.
- i Bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met de in het gebied aanwezige archeologische waarden.

## **Artikel 13 Beschermingszone waterkering (dubbelbestemming)**

### **13.1 Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor 'Beschermingszone waterkering (dubbelbestemming)' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de bescherming van de naast deze zone gelegen waterkeringen.

### **13.2 Bouwvoorschriften**

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond geen bouwwerken worden gebouwd.

### **13.3 Vrijstelling van bouwvoorschriften**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 13.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde overeenkomstig de onderliggende bestemming indien hiermee het de belangen van de waterkering niet onevenredig worden aangetast en voordat vrijstelling wordt verleend advies wordt ingewonnen bij het waterschap.

## **Artikel 14 Stroomvoerend rivierbed van de Maas (dubbelbestemming)**

### **14.1 Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart mede voor Stroomvoerend rivierbed aangegeven gronden zijn bestemd:

- a primair voor de afvoer en doorstroming van rivierwater;
- b secundair voor de doeleinden van de bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

### **14.2 Bebouwing**

- a In of op de voor 'stroomvoerend winterbed' bestemde gronden mag uitsluitend ten behoeve van de in lid 14.2 sub b genoemde riviergebonden activiteiten en de in lid 14.3 sub c genoemde niet-riviergebonden activiteiten worden gebouwd, mits de andere aan deze gronden gegeven bestemmingen dit toelaten.
- b De riviergebonden activiteiten zijn (ja, mits):
  - 1 de aanleg of wijziging van waterstaatkundige (kunst)werken;
  - 2 de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
  - 3 de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
  - 4 de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
  - 5 de aanleg of wijziging van scheepswerven;
  - 6 de realisatie van natuur;
  - 7 de uitbreiding van bestaande steenfabrieken;
  - 8 de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden, of
  - 9 de winning van oppervlaktedelfstoffen.
- c De niet-riviergebonden activiteiten betreffen (nee, tenzij):
  - 1 een groot openbaar belang en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
  - 2 een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
  - 3 een functieverandering binnen de bestaande bebouwing; of
  - 4 een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie.
- d De activiteiten genoemd onder lid 14.2 sub b en c moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - 1 Er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft.
  - 2 Er mag geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit.

- 3 Er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.
  - 4 De resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam worden gecompenseerd te worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
  - 5 en specifiek voor het bepaalde in lid 14.2 sub c onder punt 4 geldt dat de gevraagde rivierversuimingsmaatregelen genomen worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
- e In afwijking van het bepaalde in lid 14.3 sub a is een aantal kleine, tijdelijke of voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten toegestaan. Deze betreffen:
- 1 activiteiten als bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije- en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken;
  - 2 activiteiten als bedoeld in artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening;
  - 3 een eenmalige uitbreiding van ten hoogste tien procent van de bestaande bebouwing;
  - 4 overige activiteiten van, vanuit rivierkundig opzicht, ondergeschikt belang;
  - 5 activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of –verruiming;
  - 6 tijdelijke activiteiten,
- een en ander mits voldaan wordt aan het bepaalde in lid 14.2. sub d onder punt 1 tot en met 3.
- f Medewerking kan slechts worden verleend na het bereiken van overeenstemming met de rivierbeheerder.

### **14.3 Wijzigingsbevoegdheid**

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de grenzen van deze dubbelbestemming te wijzigen dan wel de dubbelbestemming geheel op te heffen, uitsluitend naar aanleiding van en conform door de Staatssecretaris bekrachtigde wijzigingen in de kaartbijlagen van de 'Beleidsregels grote rivieren', Staatscourant 12 juli 2006.
- b Indien toepassing wordt gegeven aan de in lid 14.3 sub a bedoelde wijzigingsbevoegdheid, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 22 van deze voorschriften.



## HOOFDSTUK 3

### ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling

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 16 Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

**16.1** Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden geen beperkingen behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen.

**16.2** Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a Bouwen onder peil ten behoeve van de bestemming is toegestaan met dien verstande dat:

- 1 bij de aanvraag om bouwvergunning een rapport dient 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.
- 2 Indien uit het onder 1 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 bouwvergunning:
  - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 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.
- 3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

- b Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van parkeergarages die tevens zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage 1' en 'parkeergarage 2' op de plankaart.
- c Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>, met uitzondering van parkeergarages ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage 1' en 'parkeergarage 2' op de plankaart.
- d De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil, met uitzondering van parkeergarages ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage 1' en 'parkeergarage 2' op de plankaart waarvan de diepte maximaal 12 m ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage 1' mag bedragen en maximaal 8 m ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage 2'.
- e In afwijking van het bepaalde in sub a tot en met c geldt dat ondergrondse afvalcontainers buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden, mits;
  - de diepte niet meer bedraagt dan 2 m;
  - de inhoud niet meer bedraagt dan 8 m<sup>3</sup>.

**16.3** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 16.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:

- a de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

## **Artikel 17 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

- 17.1** 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, op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 17.2.1** 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, 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.
- 17.2.2** In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 17.1 en 17.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 18 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de parkeervoorzieningen;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

## **Artikel 19 Algemene gebruiksbe­palingen**

### **19.1 Algemene gebruiksbe­palingen**

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 14 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 19.1 wordt in ieder geval verstaan:

- a de gronden direct gelegen tussen de voorgevel van een woning en de weg te gebruiken als parkeerplaats, met uitzondering van de gronden gelegen direct tussen de ingang van de bij de woning behorende garage/carport en de weg.

### **19.2 Vrijstelling algemene gebruiksbe­palingen**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 19.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 20 Algemene vrijstellingsbepalingen**

### **20.1 Algemene vrijstellingsbepalingen**

Burgemeester en wethouders kunnen, 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, vrijstelling verlenen van:

- a het afwijken van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de bestemmingsbepalingen 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 bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d de bestemmingsbepalingen 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 de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m onder de volgende voorwaarden:
  - 1 losse masten met hekwerken, gebouwtjes en dergelijke zijn alleen toegestaan:
    - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
    - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
  - 2 installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
    - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
    - tegen gevels aan; wanneer de invloed van installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.
- f het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:

- 1 de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
  - 2 de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- g 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 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 21 Algemene wijzigingsbepalingen**

**21.1** 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 be- loop 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 bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke rege- lingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de ter- visielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

**21.2** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 1' op de plan- kaart te wijzigen in de bestemming 'Gemengd-3', onder de volgende voorwaarden:

- a Het Mgr. Nolensplein mag slechts aan één zijde bebouwd worden, waarbij geldt dat niet meer dan 40% van het Mgr. Nolensplein be- bouwd mag worden.
- b De diepte van de bebouwing mag niet meer dan 25 m bedragen.
- c De bouwhoogte mag niet minder dan 18 m bedragen.
- d De bouwhoogte mag niet meer dan 20 m bedragen.
- e Bij de wijziging dient rekening te worden gehouden met de in het gebied aanwezige archeologische waarden.

**21.3** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 2' te wijzigen ten behoeve van herstructurering/herinrichting van deze gronden onder meer ten behoeve van de bouw/het gebruik van de gronden voor culturele voorzieningen, alsmede ten behoeve van de vestiging van functies, zoals toegestaan binnen de bestemming 'Ge- mengd-2', onder de volgende voorwaarden:

- a De 'route bevoorrading' zoals aangeduid op de plankaart mag ko- men te vervallen, mits de bevoorrading van de winkels aan de Kwietheuveldijk en Lomstraat is gewaarborgd.
- b De onderdoorgang/doorsteek zoals aangegeven op de plankaart, dient in stand te worden gelaten.
- c De minimale en maximale hoogtes zoals aangegeven op de plan- kaart dienen te worden aangehouden.
- d Bij de wijziging dient rekening te worden gehouden met de in het gebied aanwezige archeologische waarden.

## **Artikel 22 Algemene procedurebepalingen**

### **22.1 Procedure vrijstelling en nadere eisen**

Bij het verlenen van vrijstelling en het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze voorschriften gelden de volgende procedureregels:

- a Het ontwerpbesluit ligt gedurende zes 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.

### **22.2 Procedure uitwerking en wijziging**

Bij het toepassen van de verplichting tot uitwerken en de bevoegdheid tot wijzigen als bedoeld in deze voorschriften gelden naast het bepaalde in lid 22.1 de volgende bepalingen:

- a Het ontwerpbesluit ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage.
- b Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen overgelegd en wordt gemeld tot welke uitkomsten het overleg met de indieners daarvan heeft geleid.
- c Zover Gedeputeerde Staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat voor de uitwerking dan wel wijziging geen goedkeuring is vereist en tegen het uitwerkingsplan dan wel wijzigingsplan geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.

## **HOOFDSTUK IV**

### **OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

#### **Artikel 23 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 19 (Algemene gebruiksbe-  
palingen) lid 1;

is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2<sup>o</sup>, van de Wet  
op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van  
deze wet.

## **Artikel 24 Overgangsbepalingen**

### **24.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

### **24.2 Vrijstellingsbepaling**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 24.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 23.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

### **24.3 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik**

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

### **24.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht**

**24.4.1** Lid 24.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

**24.4.2** Lid 24.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

## **Artikel 25 Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:  
**Voorschriften deel uitmakende van  
het bestemmingsplan Q4  
van de gemeente Venlo**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van  
.....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....



## **Bijlage 1**

### **Lijst afwijkende functies**



## **Bijlage 2**

### **Lijst van Bedrijven**



## **Bijlage 3**

### **Lijst hoogtes Lomstraat/Gelderse Poort**