

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Julia

Inhoudsopgave Regels

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Julia	1
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Bedrijventerrein	13
Artikel 4 Groen	17
Artikel 5 Maatschappelijk - Militair terrein	19
Artikel 6 Natuur	21
Artikel 7 Recreatie	24
Artikel 8 Verkeer	26
Artikel 10 Water	28
Artikel 11 Wonen	31
Artikel 12 Leiding - Gas	36
Artikel 13 Leiding - Riool	38
Artikel 14 Waarde - Archeologie 3	40
Artikel 15 Waarde - Archeologie 4	43
Artikel 16 Waarde - Archeologie 5	46
Artikel 17 Waterstaat - Meanderzone	49
Artikel 18 Waterstaat - Waterlopen	50
Hoofdstuk 3 Algemene regels	51
Artikel 19 Anti-dubbeltelregel	51
Artikel 20 Algemene bouwregels	52
Artikel 21 Algemene aanduidingsregels	53
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 23 Algemene wijzigingsregels	56
Artikel 24 Algemene procedureregels	57
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	58
Artikel 25 Overgangsrecht	58
Artikel 26 Slotregel	59

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a plan:

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Julia" met identificatienummer NL.IMRO.0928.BPBtJulia-Vg01 van de gemeente Kerkrade.

b bestemmingsplan:

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

c aanbouw:

Gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht zodanig aansluit op het hoofdgebouw, dat het van het hoofdgebouw deel is gaan uitmaken; onder aanbouw wordt mede verstaan een uitbouw.

d aanduiding:

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

e aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

f aangebouwd bijgebouw:

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

g aan huis verbonden beroep:

Het in een woning en/of daarbij behorend, al dan niet vrijstaand, bijgebouw uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, waarbij degene die het beroep uitoefent ook bewoner van de woning is en waarbij de beroepsactiviteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: detailhandel, een afhaalzaak, een horecabedrijf en een raamprostitutiebedrijf.

h achtergevel:

De gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de hoofdvoorgevel van het betreffende gebouw.

i achterrooilijn:

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

j agrarisch bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden en/of fokken van dieren.

k agrarisch natuurbeheer:

de instandhouding van bijzondere natuur door natuurbeheersmaatregelen op landbouwgronden uitgevoerd door boeren gecombineerd met de agrarische bedrijfsvoering.

l ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten:

Het in een woning en/of daarbij behorend, al dan niet vrijstaand, bijgebouw uitoefenen van een op zakelijke dienstverlening gericht ambachtelijk bedrijf, waarbij de activiteiten geheel of overwegend geschieden door middel van handwerk, dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een kapper, schoenmaker of goudsmid of hiermee gelijk te stellen bedrijf, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, waarbij degene die het bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning is en waarbij de bedrijfsactiviteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling

heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: detailhandel, een afhaalzaak, een horecabedrijf en een raamprostitutiebedrijf.

m archeologische waarde:

De aan het gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

n bebouwing:

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

o bebouwingspercentage:

Een percentage ter plaatse van de aanduiding of in de regels aangegeven, dat de grootte van het bouwperceel of bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd.

p bed and breakfastvoorziening:

Een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch recreatieve activiteit, die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. Onder een bed and breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

q bedrijf(sgebouw):

Een -gedeelte van een- niet voor bewoning bestemd gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten, niet zijnde detailhandel, horeca, kantoren dan wel maatschappelijke doeleinden.

r bedrijfswoning:

Een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bijbehorende bouwwerk of terrein noodzakelijk is.

s bestand:

- Bebouwing: aanwezig op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel die op dat tijdstip op basis van een afgegeven vergunning mag worden gebouwd, tenzij de regels anders bepalen.
- Gebruik: het gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

t bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

u bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

v bestemmingsvlakdeel:

Een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn bestemmingsvlak.

w bevoegd gezag:

Bestuursorgaan dat ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

x bijbehorend bouwwerk:

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

y bijgebouw:

Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

z bouwen:

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

aa bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

ab bouwlaag:

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een kelder/onderbouw, dakopbouw, set-back en de ruimte(n) in de kapverdieping/zolder.

Voor de bouwlaag gelden de navolgende maximale afmetingen: de bouwlaag heeft een maximale hoogte van 3,5m indien het woningen respectievelijk woongebouwen betreft en een maximale hoogte van 4,5m indien het andere gebouwen betreft.

ac bouwperceel:

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

ad bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

ae bouwvlak:

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

af bouwwerk:

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

ag brutovloeroppervlak:

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

ah coffeeshop:

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig verstrekken van soft-drugs, al dan niet in combinatie met eetwaren en alcoholvrije dranken bestemd en gereed voor direct gebruik ter plaatse. Het afhalen van waren is hieronder eveneens begrepen. Het verstrekken in welke vorm dan ook van ecodrugs, in casu opwekkende en hallicurerende middelen, als bedoeld in artikel 2 en 3 van de Opiumwet is hieronder begrepen.

ai consumentverzorgende dienstverlening, c.q. bedrijfsactiviteiten:

Zie onder begrip 'ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten'.

aj containerveld:

Grond afgedekt met plastic, antiworteldoek, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

ak dagrecreatie:

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

al dagopvang:

Een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting.

am dakopbouw:

Ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw ten behoeve van voorzieningen zoals noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

an detailhandel:

Het bedrijfsmatig aan particulieren te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop of ten verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen.

ao dienstverlening:

Bedrijfsmatige activiteiten waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van publieksgerichte, administratieve, zakelijke of financiële diensten zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, kantoor met telefoon- en internetdienst, makelaars- en assurantiekantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, alsmede naar aard en uitstraling daarmee gelijk te stellen bedrijven.

ap ecoproducten:

Verzamelaar voor plantaardige producten met een sterke stimulerende werking. De betreffende producten zoals onder andere psychedelische paddestoelen, sommige cactussen, yohimbe en kava hebben een psycho-actieve werking.

aq ecoshop:

Een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van ecoproducten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

ar erf:

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

as extensieve recreatie:

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

at externe veiligheid:

Een ruimtelijke situatie waar activiteiten plaatsvinden of mogelijk worden gemaakt op daartoe bestemde gronden die voor de gebruikers van de ruimte buiten die gronden een specifiek risico inhoudt. Het specifieke risico betreft een bepaalde overlijdenskans die de gebruikers afzonderlijk lopen door de gevolgen van het vrijkomen van een gevaarlijke stof bij een ongeval met de betreffende activiteit, als mede de kans dat een groep van bepaalde omvang onder de gebruikers in één keer tegelijk dodelijk wordt getroffen door het bedoelde ongeval. Beide kansen hebben betrekking op het direct of op korte termijn overlijden door de effecten en worden veroorzaakt door bij het ongeval vrijkomende gevaarlijke stof.

au gebouw:

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

av gebruiken:

Het gebruiken, doen en laten gebruiken.

aw geluidsgevoelig object

een woning, ander geluidsgevoelig gebouw of geluidsgevoelig terrein als bedoeld in de Wet geluidhinder.

ax geluidshinderlijke inrichting:

Inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken als bedoeld in artikel 2.1, lid 3 juncto Bijlage 1 onderdeel D, van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

ay grondgebonden woning:

Een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen.

az growproducten:

Verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren, lectuur.

ba growshop:

Een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van growproducten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

bb headproducten:

Verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

bc headshop:

Een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van headproducten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

bd hoofdgebouw:

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

be horeca:

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies, waarbij de navolgende categorieën worden onderscheiden:

horeca van categorie 1:

horecabedrijven gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, zoals cafetaria, tearoom, snackbar, koffiecorner, croissanterie, ijsalon, lunchroom, broodjeszaak en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

horeca van categorie 2:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

horeca van categorie 3:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, pub, taverne, feestzaalaccommodaties, met uitzondering van discotheken/bar-dancings en nachtclubs;

horeca van categorie 4:

horecabedrijven die als hoofddoel hebben het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie met name gedurende de late avond en de nachtelijke uren, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken/bar-dancings, nachtclubs;

horeca van categorie 5:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions;

horeca van categorie 6:

horecabedrijven als omschreven onder horeca van categorie 3, evenwel uitsluitend voor zover deze horecabedrijven in directe relatie staan met, c.q. ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de ter plaatse geldende hoofdbestemming, zoals een kantine bij een sporthal (maatschappelijk).

bf huishouden

De bewoning van een woning door:

- één persoon;
- twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, niet zijnde kamerverhuur.

bg infiltratievoorziening:

Een ondergrondse buffer voor regenwater, zoals bijvoorbeeld een verzameling infiltratiekratten, van waaruit geleidelijke infiltratie van regenwater in de ondergrond plaats kan vinden.

bh intensieve veehouderij:

Een bedrijf met in hoofdzaak een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die gericht is op het bedrijfsmatig houden van dieren in stallen en/of hokken zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. Wanneer wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt in principe bedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van eenden, kalkoenen, kippen, konijnen, parelhoenders, pelsdieren, stieren voor roodvleesproductie, varkens, vleeskalveren en vleeskuikens. Melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd.

bi kamerbewoning

Het bewonen van een onzelfstandige wooneenheid.

bj kamerverhuur

Het verhuren van een onzelfstandige wooneenheid.

bk kampeermiddel:

a. Een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

bl kantine:

Verblijfslokaal ten behoeve van de recreatieve voorzieningen waar men consumpties kan kopen en nuttigen.

bm kantoor:

Een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden.

bn kapverdieping/zolder:

Opbouw op de bovenste bouwlaag, die wordt opgericht met minimaal twee schuine zijden waarvan de hellingen maximaal 60° bedragen.

bo karakteristiek pand:

Te handhaven gebouw of bouwwerk gezien de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse, waaronder in elk geval begrepen Rijksmonumenten en beeldbepalende bebouwing.

bp kas, tijdelijk:

Kas met een maximale hoogte van 2,5 meter die gedurende maximaal zes maanden maanden per jaar mag worden opgericht ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloemeteelt, sierplantenteelt en/of bloembollenteelt. De kas is eenvoudig te monteren en te

demonteren en heeft een verplaatsbare fundering. De montage- en demontagetijd staat in bedrijfseconomisch opzicht in relatie tot de beperkte exploitatietijd.

bq kas:

Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

br kelder:

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

bs landschappelijke waarde:

De aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens).

bt maaiveld:

Bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

bu maatschappelijke doeleinden:

Onderwijsvoorzieningen, (para)medische voorzieningen daaronder mede begrepen een apotheek, sociaal-culturele voorzieningen, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen, dagopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook daaraan gerelateerde, c.q. daarvan ten dienste gestelde ruimten alsmede ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.

bv maatvoeringsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten. Indien en voorzover twee maatvoeringsvlakken middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één maatvoeringsvlak.

bw natuurlijke waarde:

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

bx normaal onderhoud en beheer:

Werken/werkzaamheden die periodiek dienen te worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden.

by ondergeschikt:

In aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/gebouw.

bz onderkomens:

Voor verblijf geschikte - al dan niet aan de bestemming onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

ca onzelfstandige wooneenheid

Een verblijfsruimte die door de aard van de inrichting en gebruik, het privédomein is van één bewoner die daarbij is aangewezen op het gebruik van gemeenschappelijke en wezenlijke voorzieningen buiten zijn verblijfsruimte, zoals een toilet, badruimte, keuken. Een onzelfstandige wooneenheid kan uit meerdere ruimtes bestaan.

cb openbaar nut; openbare nutsvoorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, rioleringen, ondergrondse lokale leidingen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie dan wel naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

cc overig bouwwerk:

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

cd paardenbak:

Een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

ce pand:

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

cf peil:

a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

cg prostitutie:

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

ch recreatieve voorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van vrijetijdsbesteding, c.q. het zich ontspannen, hieronder mede begrepen sport- en spelaccommodaties, voorzieningen ter bevordering van de lichamelijke en geestelijke gezondheid, kantine alsmede accommodaties voor administratieve functies ten dienste van de bestemming.

ci recreatief medegebruik:

Het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

cj risicovolle inrichting:

Een inrichting als bedoeld in artikelen 3 en 4 van het Registratiebesluit externe veiligheid.

ck schuilgelegenheid:

Overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan het hobbydier/de hobbydieren gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter. In de schuilgelegenheid is geen opslag toegestaan.

cl seksinrichting:

Een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder mede begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit plan.

cm set-back:

Een gedeelte van een gebouw, dat op de bovenste bouwlaag is gesitueerd en waarvan de gevels aan alle zijden tenminste 1,5m achter de gevels van de daaronder liggende bouwla(a)g(en) worden gebouwd.

cn smartproducten:

Verzamelaan voor producten met een sterke stimulerende werking. De betreffende producten zoals onder andere herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten met efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere, oppeppende, psychotrope stoffen.

co smartshop:

Een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van smartproducten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

cp softdrugswinkel:

Een winkel of een gedeelte van een gebouw dat wordt gebruikt voor het verkopen van softdrugs en/of artikelen voor het vervaardigen van deze waren.

cq speelautomaat:

Een toestel, ingericht voor de beoefening van een spel, dat bestaat uit een door de speler in werking gesteld, mechanisch, elektrisch of elektronisch proces, waarbij het resultaat kan leiden tot de middellijke of onmiddellijke uitkering van prijzen of premies, daaronder begrepen het recht om gratis verder te spelen.

cr speelautomatenhal:

Een inrichting, toegankelijk vanaf de openbare weg, waar kansspelautomaten staan opgesteld, hieronder is eveneens begrepen diverse vormen van het biljartspel.

cs Staat van bedrijfsactiviteiten:

De als bijlage 1 bij deze regels gevoegde toegesneden lijst met bedrijfsactiviteiten.

ct stedenbouwkundig beeld:

Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's ter plaatse bepaald beeld in samenhang met de ter plaatse aanwezige beelden gevormd door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

cu teeltondersteunende voorziening:

voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en –verlating, terugdringen van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

waaronder begrepen: containervelden, boogkassen en hagelnetten.

cv VNG-publicatie

'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk.

cw voorgevel:

De gevel van een hoofdgebouw, die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt en die gekeerd is naar de weg of het openbaar gebied.

cx voorgevelrooilijn:

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen.

cy Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

Wet van 6 november 2008, inhoudende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan.

cz Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan.

da Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, in werking getreden 1 juli 2008, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan.

db wonen:

het gehuisvest zijn in een woning

dc woning / bedrijfswoning / wooneenheid:

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

- onder een meergezinswoning (gestapeld) wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd en waarvan de zijgevels ook niet in de zijdelingse perceelgrens zijn aangezet;
- onder een halfvrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan een zijgevel van het hoofdgebouw aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd en waarvan een zijgevel in de zijdelingse perceelgrens is gebouwd;
- onder een gesloten (tussen) woning wordt verstaan een woning, waarvan beide zijgevels van het hoofdgebouw aan de op de aangrenzende bouwpercelen gelegen hoofdgebouwen zijn aangebouwd en waarvan de zijgevels in de zijdelingse perceelgrenzen zijn gebouwd;

dd woningomzetting

Het omzetten van een woning naar één of meer onzelfstandige wooneenheden voor kamergewijze verhuur c.q. kamergewijze bewoning.

de woningsplitsing:

Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden. Hierdoor ontstaan in één gebouw minimaal twee zelfstandige woningen, met ieder hun eigen voorzieningen als een badkamer, keuken, toilet, slaapkamer(s) en woonkamer en een eigen afsluitbare toegang.

df zijgevel:

Een gevel van een gebouw, die niet een hoofdvoorgevel of een achtergevel is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.10 de 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.

2.11

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijventerrein](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven tot en met categorie 2, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein (bijlage 1 bij deze regels);
- b ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven tot en met categorie 3.1, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein (bijlage 1 bij deze regels);
- c ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven tot en met categorie 3.2, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein (bijlage 1 bij deze regels);
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1': tevens bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het bewerken (breken/zeven/shredderen) van afvalstoffen zoals bedoeld in categorie 5.2 (SBI-code 372/383202);
- e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2': tevens bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het op- en overslaan en bewerken van afvalstoffen en betonproductie zoals bedoeld in categorie 5.2 (SBI-code 372/383202);
- f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3': tevens het produceren van bakstenen en het bewerken/wassen van steenkool en andere mineralen/afvalstoffen zoals bedoeld in categorie 5.2 (SBI-code 264/233 en 267/237).
- g ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4': tevens bedrijfsactiviteiten ten behoeve van oplosmiddelrugwinning zoals bedoeld in categorie 3.2 (SBI-code 9002.2 / 382 waarbij de grootste afstand 50 m bedraagt conform categorie Opslagen / niet reactieve gassen (incl. zuurstof) categorie 3.1 van lijst 2 (Opslagen en installaties) van de VNG-publicatie.
- h ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 5': tevens bedrijfsactiviteiten ten behoeve van meubelfabrieken zoals bedoeld in categorie 3.2. (SBI-code 361/310).

evenwel uitsluitend voor zover de bedrijven niet zijn aan te merken als:

- 1. risicovolle inrichting;
- 2. geluidshinderlijke inrichting, uitgezonderd bestaande geluidshinderlijke inrichtingen;

- i een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- j kantoren, deel uitmakend van, ondersteunend aan, c.q. ten dienste van maar ondergeschikt aan de bedrijven genoemd onder a t/m f;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- k tuinen, erven en terreinen;
- l verhardingen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat parkeren en laden en lossen op eigen terrein dient plaats te vinden;
- m groenvoorzieningen;
- n openbare nutsvoorzieningen;
- o voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor '[Bedrijventerrein](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a gebouwen ten behoeve van de in artikel [3.1](#) genoemde bestemming;
- b de daarbij behorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldende volgende regels:

- a gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12m ;
- c het bouwperceel mag voor maximaal 70% worden bebouwd;
- d de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan minimaal één zijde, aansluitend op de toegang tot het perceel, tenminste 5m te bedragen.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen geldende volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen mogen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 60° mag bedragen;
- c. voor de bedrijfswoning geldt dat het aantal bouwlagen maximaal twee mag bedragen;
- d. woningsplitsing en/of woningomzetting is niet toegestaan;

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 16 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van erfafscheidingen maximaal 4,5m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 15m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van silo's mag maximaal 20m bedragen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3';
 4. de bouwhoogte van een zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' maximaal 40 m mag bedragen.

3.2.5 Bouwwerken ten dienste van openbaar nut

De bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag maximaal 3m respectievelijk 25m² bedragen, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en voor verlichting, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen.

3.2.6 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel [14](#) t/m [16](#) (Waarde - Archeologie 3 tm 5) van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van een opgraving;
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid en externe veiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b. de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- c. te treffen waterhuishoudkundige voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing;
- d. het ontwerp van de verlichting, met het doel de lichtemissie naar de omgeving zo beperkt mogelijk te houden.

3.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel [24.1.1](#) opgenomen procedure gevolgd.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bouwwerken ten dienste van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [3.2.5](#) teneinde ten behoeve van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut een groter(e) bouwhoogte en/of oppervlak toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en vanuit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

3.4.2 Terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.4](#), teneinde ten behoeve van terreinafscheidingen een grotere hoogte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

3.4.3 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel [24.1.2](#) opgenomen procedure gevolgd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden gebruik

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

- a wonen, anders dan in een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b woningsplitsing en/of woningomzetting;
- c kamerverhuur en/of kamerbewoning;
- d het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel; het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- e risicovolle inrichting;
- f geluidshinderlijke inrichting, uitgezonderd bestaande geluidshinderlijke inrichtingen;
- g detailhandel;
- h buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- i een coffeeshop, headshop, ecoshop, growshop, smartshop, softdrugswinkel en/of speelautomatenhal;
- j een seksinrichting;

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Andere bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

<i>het bepaalde in</i>	<i>voor het toelaatbaar stellen van</i>	<i>ter plaatse van de aanduiding</i>	<i>mits</i>
3.1 onder a	een bedrijf van categorie 3.1, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein (bijlage 1 bij deze regels), dan wel een ander bedrijf van maximaal categorie 3.1	bedrijf tot en met categorie 2	het geen risicovolle inrichting of geluidshinderlijke inrichting betreft
3.1 onder b	een bedrijf van categorie 3.2, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein (bijlage 1 bij deze regels), dan wel een ander bedrijf van maximaal categorie 3.2	bedrijf tot en met categorie 3.1	het geen risicovolle inrichting of geluidshinderlijke inrichting betreft
3.1 onder c	een bedrijf van categorie 4.1, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein (bijlage 1 bij deze regels), dan wel een ander bedrijf van maximaal categorie 4.1	bedrijf tot en met categorie 3.2	het geen risicovolle inrichting of geluidshinderlijke inrichting betreft

3.6.2 Risicovolle inrichting

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) voor het toelaatbaar stellen van een risicovolle inrichting.

3.6.3 Voorwaarden

Afwijken van de gebruiksregels op basis van artikel [3.6.1](#) en [3.6.2](#) is slechts toegestaan indien de te ontplooiën bedrijfsactiviteit:

- geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu oplevert;
- geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer noch op de verkeersveiligheid;
- niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden noch dat uit ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden onevenredig worden geschaad en uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is;
- en in geval van het toelaatbaar stellen van een risicovolle inrichting (artikel [3.6.2](#)) in aanvulling op het voorgaande:
 - geen (beperkte) kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) zijn gelegen c.q. komen te liggen;
 - indien sprake is van een toename van het groepsrisico, daarover een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

3.6.4 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel [24.1.2](#) opgenomen procedure gevolgd.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen in de vorm van parken, plantsoenen, houtopstanden en groenstroken;
- b water- en vijverpartijen;
- c hondenuitlaatplaatsen;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- d verhardingen ten behoeve van wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen;
- e speelvoorzieningen;
- f straatmeubilair;
- g openbare nutsvoorzieningen;
- h voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut*

De bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag maximaal 3m respectievelijk 25m² bedragen, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en voor verlichting, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3m bedragen, met uitzondering van:

- a antennes, lichtmasten en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen;
- b terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2m mag bedragen;
- c speelvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 5m mag bedragen.

4.2.3 *Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten*

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel [14](#) t/m [16](#) (Waarde - Archeologie 3 tm 5) van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van een opgraving;
- c het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid en externe veiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- c te treffen waterhuishoudkundige voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing.

4.3.2 *Procedure*

Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel [24.1.1](#) opgenomen procedure gevolgd.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Groter(e) oppervlak en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.2.1](#) en artikel [4.2.2](#) teneinde ten behoeve van een dergelijk gebouw/bouwwerk een groter(e) oppervlak en/of bouwhoogte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en vanuit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

4.4.2 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel [24.1.2](#) opgenomen procedure gevolgd.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruik

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel [4.1](#) omschreven bestemming.

4.5.2 Strijdig gebruik

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

- a opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke 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;
- b het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 Maatschappelijk - Militair terrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Maatschappelijk - Militair terrein](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a militaire doeleinden;
 - b diensten en functies ter ondersteuning van en gerelateerd aan militaire doeleinden, waaronder in ieder geval inbegrepen kantoorfuncties, dienstverlening, technische ruimten, werkplaatsen, een afvalverzamel punt en beveiliging;
 - c opslag van goederen ten dienste van militaire doeleinden, met uitzondering van munitie, anders dan bedoeld voor bewakingsdoeleinden;
 - d één verkooppunt voor motorbrandstoffen met uitzondering van LPG;
- met de daarbij behorende voorzieningen zoals:
- e tuinen, erven en terreinen;
 - f (ontsluitings)wegen, paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
 - g laad- en losvoorzieningen;
 - h groenvoorzieningen;
 - i openbare nutsvoorzieningen;
 - j voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater
 - k spoorweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor '[Maatschappelijk - Militair terrein](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a gebouwen ten behoeve van de in artikel [5.1](#) genoemde bestemming;
- b de daarbij behorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 12m;
- c het bouwvlak mag voor maximaal 70% worden bebouwd;
- d afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 5m te bedragen.

5.2.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag maximaal 3m respectievelijk 25m² bedragen, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en voor verlichting, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 8m bedragen, met uitzondering van:

- a lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 15m mag bedragen;
- b terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3m mag bedragen.

5.2.5 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel [14](#) t/m [16](#) (Waarde - Archeologie 3 t/m 5) van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van een opgraving;
- c het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

5.2.6 Algemeen

Op de voor '[Maatschappelijk - Militair terrein](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a bedrijfsgebouwen ten behoeve van de in artikel [5.1](#) genoemde bestemming;
- b de daarbij behorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid en externe veiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- c te treffen waterhuishoudkundige voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing.

5.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel [24.1.1](#) opgenomen procedure gevolgd.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Gebruik

De voor '[Maatschappelijk - Militair terrein](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in [5.1](#) omschreven bestemming.

5.4.2 Strijdig gebruik

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

- a wonen;
- b buitenpandige opslag;
- c een coffeeshop, headshop, ecoshop, growshop, smartshop, softdrugswinkel en/of speelautomatenhal;
- d een sexinrichting;
- e risicovolle inrichting;
- f geluidshinderlijke inrichting;
- g opslag van munitie, anders dan voor bewakingsdoeleinden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Maatschappelijk - Militair terrein](#)' te wijzigen in de bestemming '[Natuur](#)', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik van de gronden als militair terrein is duurzaam beëindigd;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Natuur](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a behoud, beheer en (her)ontwikkeling van aanwezige natuurlijke-, landschaps-, cultuurhistorische, ecologische en hydrologische waarden;
- b realiseren en in stand houden van natuur- en landschapselementen zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels, holle wegen, bronnen, sloten, beken, waterlopen, water- en oevervegetaties en hellingen;
- c extensief recreatief medegebruik;
met daaraan ondergeschikt
- d wegen en paden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik en agrarisch natuurbeheer;
- e nutsvoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op de voor '[Natuur](#)' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van omheiningen en/of terreinafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,50m mag bedraagt.

6.2.3 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel [14](#) t/m [16](#) (Waarde - Archeologie 3 tm 5) van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van een opgraving;
- c het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid en externe veiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- c te treffen waterhuishoudkundige voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing.

6.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel [24.1.1](#) opgenomen procedure gevolgd.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Voederruiven en picknick- en rustplaatsen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.2.2](#) voor het oprichten van voederruiven en picknick- en rustplaatsen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige natuur-, landschaps-, cultuurhistorische, ecologische of hydrologische waarden;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 2,5m bedragen.

6.4.2 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel [24.1.2](#) opgenomen procedure gevolgd.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Gebruik

De voor '[Natuur](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in [6.1](#) omschreven bestemming.

6.5.2 Strijdig gebruik

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

- a opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke 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;
- b het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c agrarische doeleinden;
- d bemesting;
- e kamperen;
- f paardenbakken;
- g het aanleggen van containervelden;
- h teeltondersteunende voorzieningen, waaronder begrepen boogkassen en hagelnetten.

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

6.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor '[Natuur](#)' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, diepploegen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- b aanleggen, verbreden, vergraven of verbeteren van sloten en/of greppels;
- c dempen van oppervlaktewater
- d vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, behoudens bij wijze van verzorging;
- e aanplanten van houtgewas;
- f het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

6.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel [6.6.1](#) is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a in het kader van normaal onderhoud en beheer;
- b van ondergeschikte betekenis;
- c in het kader van het normale bodemgebruik;
- d welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en nadien verleende vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

6.6.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel [6.6.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel [6.1](#) genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 7 Recreatie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin'; met de daarbij behorende voorzieningen zoals:
- b. verhardingen ten behoeve van interne ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelpaden;
- c. waterpartijen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. straatmeubilair.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Recreatie' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag maximaal 3m respectievelijk 25m² bedragen, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en voor verlichting, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3m bedragen, met uitzondering van:
 1. antennes, lichtmasten en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen;
 2. terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1m mag bedragen;
- b. er mogen geen overkappingen worden gebouwd.

7.2.4 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 14 t/m 16 (Waarde - Archeologie 3 t/m 5) van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van een opgraving;
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid en externe veiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b. de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- c. te treffen waterhuishoudkundige voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing.

7.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel [24.1.1](#) opgenomen procedure gevolgd.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Gebruik

De voor '[Recreatie](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel [7.1](#) omschreven bestemming.

7.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. sport- en wedstrijdterrein, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, parkeerterreinen, lig- of speelweide;
- b. het testen van voertuigen, voor de beoefening van wedstrijden met motorvoertuigen, motoren of (brom)fietsen;
- c. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- d. staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met het in het bos- en/of natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden;
- e. 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;
- 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;
- g. wonen.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, bestaande uit maximaal twee rijstroken;
- b voet- en fietspaden;
- c verblijfsdoeleinden;
- d parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- e geluidwerende voorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g openbare nutsvoorzieningen;
- h voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater; met de daarbij behorende kunstwerken, speel- en straatmeubilair en overige voorzieningen ten behoeve van of ten dienste van het wegverkeer, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, al dan niet inclusief lpg en/of propaan.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3m.
- b de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 25m².

8.2.2 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag maximaal 3m respectievelijk 25m² bedragen, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en voor verlichting, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3m, met uitzondering van:
 - 1. antennes en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 8m mag bedragen;
 - 2. terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2m mag bedragen.

8.2.4 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel [14](#) t/m [16](#) (Waarde - Archeologie 3 t/m 5) van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van een opgraving;
- c het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid en externe veiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- c te treffen waterhuishoudkundige voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing.

8.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel [24.1.1](#) opgenomen procedure gevolgd.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Groter(e) oppervlak en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [8.2.1](#), [8.2.2](#) en/of [8.2.3](#), teneinde ten behoeve van een gebouw en bouwwerken een groter(e) oppervlak en/of bouwhoogte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

8.4.2 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel [24.1.2](#) opgenomen procedure gevolgd.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Gebruik

De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in [8.1](#) omschreven bestemming.

8.5.2 Strijdig gebruik

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

- a 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;
- b 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;
- c buitenopslag en -stalling van goederen, al dan niet bestemd voor verkoop;
- d een verkooppunt voor motorbrandstoffen, waaronder begrepen lpg en propaan.

Artikel 9 Verkeer - Railverkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorweginfrastructuur;
- b. groeninfrastructuur;
- c. nutsinfrastructuur;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het (rail)verkeer;
- b. ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. in de vorm van kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- d. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water,

met dien verstande dat:

- e. de oppervlakte van gebouwen maximaal 100 m² mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 4 m mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 10 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid en externe veiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b. de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- c. te treffen waterhuishoudkundige voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing.

9.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel 24.1.1 opgenomen procedure gevolgd.

9.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- 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 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Water](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals watergangen, waterbergingen met de bijbehorende bermen en taluds;
- b behoud en ontwikkeling van ecologische waarden in relatie tot de waterhuishoudkundige voorzieningen, met de daarbij behorende:
- c kaden, dijken en oeverstroken;
- d bruggen, dammen, stuwen, steigers, duikers en daarmee gelijk te stellen overspanningen en werken;
- e paden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op de voor '[Water](#)' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor '[Water](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd die ten dienste staan van of een relatie hebben met de bestemming, zoals bruggen, stuwen, duikers, steigers, kademuren, verkeerstekens, oeverbeschoeiingen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte maximaal 3m mag bedragen.

10.2.3 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel [14](#) t/m [16](#) (Waarde - Archeologie 3 tm 5) van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van een opgraving;
- c het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid en externe veiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- c te treffen waterhuishoudkundige voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing.

10.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel [24.1.1](#) opgenomen procedure gevolgd.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Gebruik

De voor '[Water](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel 23.1 omschreven bestemming.

10.4.2 Keur

Op of in de voor '[Water](#)' bestemde gronden geldt de Keur van de betreffende waterbeheerder.

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

10.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor '[Water](#)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a het dempen van oppervlaktewater;
- b het vergraven van oevers;
- c het verleggen van watergangen.

10.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel [10.5.1](#) is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a in het kader van normaal onderhoud en beheer;
- b van ondergeschikte betekenis;
- c in het kader van het normale bodemgebruik;
- d welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

10.5.3 Toetsingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel [10.5.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel [10.1](#) genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

10.5.4 Advies

Alvorens de vergunning te verlenen wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan huis verbonden beroepen, met in achtnaam van het bepaalde in artikel [11.5.2](#); met de daarbij behorende voorzieningen zoals:
- c tuinen, erven en terreinen;
- d verhardingen en parkeervoorzieningen;
- e straatmeubilair;
- f groenvoorzieningen;
- g openbare nutsvoorzieningen;
- h voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij de voorgevel dient te zijn georiënteerd richting straat of plein;
- a het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- b voor het bouwen van woningen gelden uitsluitend de volgende mogelijkheden:

<i>Bouwlocatie</i>	<i>Bouwtitel</i>	<i>Voorwaarden: o.a.:</i>
sloop met herbouw woning	rechtstreeks	uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij het aantal woningen per saldo niet mag toenemen en met inachtneming van de overige bouwregels.

- c woningsplitsing, woningomzetting en kamerverhuur zijn niet toegestaan;
- d de voorgevel van de woning dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd, dan wel evenwijdig daaraan op maximaal 1m daarachter;
- e het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' het aangeduide aantal als maximum geldt;
- f gebouwen mogen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 60° mag bedragen;
- g de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de diepte van het voor het betreffende bouwperceel opgenomen bouwvlak;
- h met betrekking tot de overige maatvoeringen gelden de in de navolgende tabel opgenomen maten:

<i>Woningklasse</i>	<i>Minimale breedte hoofdgebouw</i>	<i>Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens</i>
grondgebonden, vrijstaand	6m	3m
grondgebonden, halfvrijstaand	5,5m	3m (aan een zijde)
grondgebonden, aaneengesloten	5,5m	-

11.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan de woning, daaronder mede begrepen de van de woning deeluitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a bijgebouwen op minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd;
- b de goothoogte maximaal 3m mag bedragen;
- c de bouwhoogte maximaal 6m mag bedragen;
- d het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%.

11.2.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag maximaal 3m respectievelijk 25m² bedragen, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en voor verlichting, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen, met uitzondering van overkappingen, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. antennes, lichtmasten en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen;
 - 2. terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1m en daar achter niet meer dan 2m mag bedragen;
- c overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

11.2.5 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel [14](#) t/m [16](#) (Waarde - Archeologie 3 tm 5) van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van een opgraving;
- c het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid en externe veiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- c te treffen waterhuishoudkundige voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing.

11.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel [24.1.1](#) opgenomen procedure gevolgd.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Voorgevel, maatvoering, diepte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a artikel [11.2.1](#) onder d voor het op een grotere afstand dan 1m plaatsen van de voorgevel achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens;
- b artikel [11.2.1](#) onder h indien bij een strikte naleving van deze bepaling een concrete en stedenbouwkundig verantwoorde invulling van een bouwperceel niet mogelijk is, teneinde van de aldaar voorgeschreven maat af te wijken;
- c artikel [11.2.1](#) onder a juncto g, voor woningen, daaronder mede begrepen aanbouwen, met een grotere diepte dan geldend voor het betreffend bouwperceel opgenomen bouwvlak, evenwel steeds tot maximaal 15m;

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen ontstaan;
2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en vanuit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
3. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld mogen niet onevenredig worden geschaad;
4. het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

11.4.2 Grotere oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [11.2.2](#) voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70m²:

- a tot een gezamenlijk oppervlak van 90m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van de woning, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250m²;
- b tot een gezamenlijk oppervlak van 110m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van de woning, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500m²;
- c tot een gezamenlijk oppervlak van 130m² indien het bouwperceel groter is dan 750m²;

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen ontstaan;
2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en vanuit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
3. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld mogen niet onevenredig worden geschaad;
4. het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

11.4.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [11.2.3](#) teneinde ten behoeve van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut een groter(e) bouwhoogte en/of oppervlak toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en vanuit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

11.4.4 Terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [11.2.4](#) teneinde ten behoeve van terreinafscheidingen een grotere bouwhoogte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en vanuit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

11.4.5 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel [24.1.2](#) opgenomen procedure gevolgd.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Wonen

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in artikel [11.1](#) omschreven bestemming.

11.5.2 Aan huis verbonden beroep

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in artikel [11.1](#) onder b gelden de volgende regels:

- a een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning en/of in de bijgebouwen;
- b de oppervlakte voor uitvoering van het aan huis verbonden beroep mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, tot een maximale oppervlakte van 30 m²;
- c de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de verschijningsvorm als woning mag niet wezenlijk worden aangetast;
- d degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord;
- g in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- h er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

11.5.3 Strijdig gebruik

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

- a zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b woningsplitsing en/of woningomzetting;
- c kamerverhuur en/of kamerbewoning;
- d een coffeeshop, headshop, ecoshop, growshop, smartshop, softdrugswinkel en/of speelautomatenhal;
- e ambachtelijke c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;
- f het in overwegende mate gebruiken van particuliere - althans niet openbare - gronden, gelegen vóór de voorgevel van de woningen, ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen en de opslag van caravans.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Ambachtelijke, c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [11.5.3](#) onder d voor het gebruik van een gedeelte van een voor wonen bestemd hoofdgebouw, met daarbij behorende bijgebouwen, voor ambachtelijke, c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de oppervlakte voor de uitoefening van ambachtelijke, c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, tot een maximale oppervlakte van 30 m²;
- b er mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu ontstaan;
- c er mag geen afbreuk worden gedaan aan het (woon)karakter van de buurt;
- d voor zover van toepassing mag het monumentale karakter van de bebouwing niet worden geschaad;
- e de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel in beperkte mate als ondergeschikte nevenactiviteit voorzover deze detailhandel:
 - 1. verband houdt met de betreffende ambachtelijke c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteit;
 - 2. goederen betreft die ter plaatse in het kader van de betreffende ambachtelijke bedrijfsactiviteit zijn vervaardigd;
- g het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

11.6.2 Bed and breakfastvoorziening

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [11.5.1](#) voor het gebruik van een gedeelte van een woning, met daarbij behorende bijgebouwen, voor een bed and breakfastvoorziening mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het pand waarin de voorziening wordt opgenomen, dient een minimale inhoud van 750 m³ te hebben, met uitzondering van karakteristieke panden, waarvoor geen minimale inhoud is vereist;
- b de voorziening dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- c de voorziening dient in functionele en (bedrijfs)economische zin ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie wonen;
- d de voorziening mag niet functioneren als een zelfstandige woning;
- e het maximaal aantal personen dat per voorziening gelijktijdig gebruikt maakt van de bed and breakfast bedraagt 6; de voorziening mag maximaal op dit aantal zijn ingericht;
- f er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en vanuit milieu- en ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g het woon- en leefklimaat mag niet onaanvaardbaar worden aangetast;
- h de voorziening heeft geen onevenredig nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer, het parkeren daaronder begrepen, noch op de verkeersveiligheid;
- i het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

11.6.3 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels wordt de in artikel [24.1.2](#) opgenomen procedure gevolgd.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Leiding - Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse gasleiding met een vrijwaringstrook ter breedte van 4,00 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - gas'.

12.1.2 Voorrang

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel voor de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang krijgt.

12.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden opgericht.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.2 voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits:

- a het geen kwetsbaar object betreft;
- b de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten;
- c het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s);

Indien door de bouw, de situering, dan wel de hoogte van een bouwwerk schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding wordt geen vergunning verleend.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Vergunningplicht

In afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen van deze regels is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
- d het aanbrengen/rooien van diepwortelende en/of hoogopgaande bomen of beplantingen;
- e diepploegen;
- f het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het permanent opslaan van goederen.

12.4.2 Uitzonderingen

He hierboven in artikel 25.4.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a normale onderhoudswerkzaamheden;
- b werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- c werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning kunnen worden uitgevoerd;

d graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

12.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden onder artikel 25.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het doelmatig en veilig functioneren van de in artikel 25.1 genoemde leiding niet wordt c.q. kan worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt de betreffende leidingbeheerder gehoord.

Artikel 13 Leiding - Riool

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse riooltransportleiding met een vrijwaringstrook ter breedte van 2,50 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - riool'.

13.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden opgericht.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 28.2 voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits:

- a de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten;
- b het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s);

Indien door de bouw, de situering, dan wel de hoogte van een bouwwerk schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding wordt geen vergunning verleend.

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

13.4.1 Vergunningplicht

In afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen van deze regels is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
- d het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande bomen of beplantingen;
- e diepploegen;
- f het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het permanent opslaan van goederen.

13.4.2 Uitzonderingen

Het hierboven onder 28.4.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a normale onderhoudswerkzaamheden;

- b werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- c werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning kunnen worden uitgevoerd;
- d graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

13.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden onder artikel 28.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het doelmatig en veilig functioneren van de in artikel 28.1 genoemde leiding niet wordt c.q. kan worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt de betreffende leidingbeheerder gehoord.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 3

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden, c.q. gelden als archeologisch verwachtingsgebied.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Vaststellen archeologische waarde

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken ten behoeve van andere krachtens dit plan voor deze gronden aangewezen bestemmingen, overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

14.2.2 Verlenen vergunning

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel [14.2.1](#) genoegzaam blijkt dat:

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

14.2.3 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel [14.2.2](#) onder b kan het bevoegd gezag voorschriften aan de vergunning verbinden, gericht op:

- a het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

14.2.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel [14.2.3](#) onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

14.2.5 Vaststellen archeologische waarde niet nodig

Het bepaalde in artikel [14.2.1](#) tot en met artikel [14.2.4](#) is niet van toepassing indien de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op bouwwerken:

- a waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 250m²;
- b waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van meer dan 250m², maar waarvoor geen bodemingrepen dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld noodzakelijk zijn.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

14.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.3.2 Vaststellen archeologische waarde

De aanvrager van een vergunning, als bedoeld in artikel [14.3.1](#) overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

14.3.3 Verlenen vergunning

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel [14.3.2](#) genoegzaam blijkt dat:

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

14.3.4 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel [14.3.3](#) onder b kan het bevoegd gezag voorschriften aan de vergunning verbinden, gericht op:

- a het treffen van maatregelen door een ter zake deskundige waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

14.3.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel [14.3.4](#) onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

14.3.6 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel [14.3.1](#) is niet van toepassing indien:

- a op basis van eerder onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b de werken en/of werkzaamheden:
 - 1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel [14.2.1](#) van toepassing is;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of een ontgrondingsvergunning;
 - 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van dit plan;
 - 4. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, water daaronder begrepen, alsmede van de daarin gelegen ondergrondse leidingen; onder normaal onderhoud wordt tevens verstaan het in hetzelfde weg- of leidingentracé vervangen van het bestaande wegdek met ondergrond alsmede van bestaande ondergrondse leidingen;
- c de werken en/of werkzaamheden ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d de werken en/of werkzaamheden betrekking hebben op een oppervlak tot ten hoogste 250m².

14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

14.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie 3](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, bouwwerken te slopen.

14.4.2 Vaststellen archeologische waarden

De aanvrager van een vergunning, als bedoeld in artikel [14.4.1](#) overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie van het te slopen bouwwerk, in voldoende mate is vastgesteld.

14.4.3 Verlenen vergunning

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in [14.4.2](#) genoegzaam blijkt dat:

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

14.4.4 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel [14.4.3](#) onder b kan het bevoegd gezag voorschriften aan de vergunning verbinden, gericht op:

- a het treffen van maatregelen door een ter zake deskundige waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen door een ter zake deskundige;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

14.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel [14.4.4](#) onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloop.

14.4.6 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel [14.4.1](#) is niet van toepassing indien:

- a het slopen wordt uitgevoerd voor, c.q. voorafgaand aan het realiseren van een bouwwerk waarop artikel [14.2.1](#) van toepassing is;
- b op basis van eerder onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel door een ter zake deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de sloopwerkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [14.4.1](#) nodig is;
- e de sloopwerkzaamheden een oppervlakte beslaan van maximaal 250m²;
- f de sloopwerkzaamheden een oppervlakte beslaan van meer dan 250m², maar waarvoor geen bodemingrepen dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld noodzakelijk zijn.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 4

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden, c.q. gelden als archeologisch verwachtingsgebied.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Vaststellen archeologische waarde

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken ten behoeve van andere krachtens dit plan voor deze gronden aangewezen bestemmingen, overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

15.2.2 Verlenen vergunning

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel [15.2.1](#) genoegzaam blijkt dat:

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

15.2.3 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel [15.2.2](#) onder b kan het bevoegd gezag voorschriften aan de vergunning verbinden, gericht op:

- a het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

15.2.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel [15.2.3](#) onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

15.2.5 Vaststellen archeologische waarde niet nodig

Het bepaalde in artikel [15.2.1](#) tot en met artikel [15.2.4](#) is niet van toepassing indien de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op bouwwerken:

- a waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 2.500 m²;
- b waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van meer dan 2.500 m², maar waarvoor geen bodemingrepen dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld noodzakelijk zijn.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

15.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.3.2 Vaststellen archeologische waarde

De aanvrager van een vergunning, als bedoeld in artikel [15.3.1](#) overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

15.3.3 Verlenen vergunning

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel [15.3.2](#) genoegzaam blijkt dat:

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

15.3.4 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel [15.3.3](#) onder b kan het bevoegd gezag voorschriften aan de vergunning verbinden, gericht op:

- a het treffen van maatregelen door een ter zake deskundige waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

15.3.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel [15.3.4](#) onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

15.3.6 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel [15.3.1](#) is niet van toepassing indien:

- a op basis van eerder onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b de werken en/of werkzaamheden:
 - 1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel [15.2.1](#) van toepassing is;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of een ontgrondingsvergunning;
 - 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van dit plan;
 - 4. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, water daaronder begrepen, alsmede van de daarin gelegen ondergrondse leidingen; onder normaal onderhoud wordt tevens verstaan het in hetzelfde weg- of leidingentracé vervangen van het bestaande wegdek met ondergrond alsmede van bestaande ondergrondse leidingen;
- c de werken en/of werkzaamheden ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d de werken en/of werkzaamheden betrekking hebben op een oppervlak tot ten hoogste 2.500 m².

15.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

15.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie 4](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, bouwwerken te slopen.

15.4.2 Vaststellen archeologische waarden

De aanvrager van een vergunning, als bedoeld in artikel [15.4.1](#) overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie van het te slopen bouwwerk, in voldoende mate is vastgesteld.

15.4.3 Verlenen vergunning

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in [15.4.2](#) genoegzaam blijkt dat:

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

15.4.4 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel [15.4.3](#) onder b kan het bevoegd gezag voorschriften aan de vergunning verbinden, gericht op:

- a het treffen van maatregelen door een ter zake deskundige waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen door een ter zake deskundige;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

15.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel [15.4.4](#) onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloop.

15.4.6 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel [15.4.1](#) is niet van toepassing indien:

- a het slopen wordt uitgevoerd voor, c.q. voorafgaand aan het realiseren van een bouwwerk waarop artikel [15.2.1](#) van toepassing is;
- b op basis van eerder onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel door een ter zake deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de sloopwerkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [15.4.1](#) nodig is;
- e de sloopwerkzaamheden een oppervlakte beslaan van maximaal 2.500 m²;
- f de sloopwerkzaamheden een oppervlakte beslaan van meer dan 2.500 m², maar waarvoor geen bodemingrepen dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld noodzakelijk zijn.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 5

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden, c.q. gelden als archeologisch verwachtingsgebied.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Vaststellen archeologische waarde

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken ten behoeve van andere krachtens dit plan voor deze gronden aangewezen bestemmingen, overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

16.2.2 Verlenen vergunning

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel [16.2.1](#) genoegzaam blijkt dat:

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

16.2.3 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel [16.2.2](#) onder b kan het bevoegd gezag voorschriften aan de vergunning verbinden, gericht op:

- a het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

16.2.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel [16.2.3](#) onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

16.2.5 Vaststellen archeologische waarde niet nodig

Het bepaalde in artikel [16.2.1](#) tot en met artikel [16.2.4](#) is niet van toepassing indien de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op bouwwerken:

- a waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 10.000 m²;
- b waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van meer dan 10.000 m², maar waarvoor geen bodemingrepen dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld noodzakelijk zijn.

16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

16.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.3.2 Vaststellen archeologische waarde

De aanvrager van een vergunning, als bedoeld in artikel [16.3.1](#) overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

16.3.3 Verlenen vergunning

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel [16.3.2](#) genoegzaam blijkt dat:

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

16.3.4 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel [16.3.3](#) onder b kan het bevoegd gezag voorschriften aan de vergunning verbinden, gericht op:

- a het treffen van maatregelen door een ter zake deskundige waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

16.3.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel [16.3.4](#) onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

16.3.6 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel [16.3.1](#) is niet van toepassing indien:

- a op basis van eerder onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b de werken en/of werkzaamheden:
 - 1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel [16.2.1](#) van toepassing is;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of een ontgrondingsvergunning;
 - 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van dit plan;
 - 4. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, water daaronder begrepen, alsmede van de daarin gelegen ondergrondse leidingen; onder normaal onderhoud wordt tevens verstaan het in hetzelfde weg- of leidingentracé vervangen van het bestaande wegdek met ondergrond alsmede van bestaande ondergrondse leidingen;
- c de werken en/of werkzaamheden ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d de werken en/of werkzaamheden betrekking hebben op een oppervlak tot ten hoogste 10.000 m².

16.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

16.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie 5](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, bouwwerken te slopen.

16.4.2 Vaststellen archeologische waarden

De aanvrager van een vergunning, als bedoeld in artikel [16.4.1](#) overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie van het te slopen bouwwerk, in voldoende mate is vastgesteld.

16.4.3 Verlenen vergunning

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in [16.4.2](#) genoegzaam blijkt dat:

- a er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;

- b schade door slopen kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- c nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

16.4.4 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel [16.4.3](#) onder b kan het bevoegd gezag voorschriften aan de vergunning verbinden, gericht op:

- a het treffen van maatregelen door een ter zake deskundige waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen door een ter zake deskundige;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

16.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel [16.4.4](#) onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloop.

16.4.6 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel [16.4.1](#) is niet van toepassing indien:

- a het slopen wordt uitgevoerd voor, c.q. voorafgaand aan het realiseren van een bouwwerk waarop artikel [16.2.1](#) van toepassing is;
- b op basis van eerder onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel door een ter zake deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de sloopwerkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [16.4.1](#) nodig is;
- e de sloopwerkzaamheden een oppervlakte beslaan van maximaal 10.000 m²;
- f de sloopwerkzaamheden een oppervlakte beslaan van meer dan 10.000 m², maar waarvoor geen bodemingrepen dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld noodzakelijk zijn.

Artikel 17 Waterstaat - Meanderzone

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Meanderzone](#)' aangegeven gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterschapsdoeleinden ten behoeve van de in deze zone gelegen of aan deze zone grenzende watergang en voor doeleinden welke betrekking hebben op natuurlijke en landschappelijke waarden.

17.2 Specifieke gebruiksregels

17.2.1 Keur

Op of in de voor '[Waterstaat - Meanderzone](#)' bestemde gronden geldt de Keur van de betreffende waterbeheerder.

Artikel 18 Waterstaat - Waterlopen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Waterlopen](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals bronnen, watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het waterschap.

18.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3,50 m mag bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen van bouwwerken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [18.2](#) voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits:

- a het belang van het primaire water, gehoord het waterschap, niet onevenredig wordt aangetast;
- b bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

18.3.2 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel [24.1.2](#) opgenomen procedure gevolgd.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Keur

Op of in de voor '[Waterstaat - Waterlopen](#)' bestemde gronden geldt de Keur van de betreffende waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Anti-dubbelregel

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

Artikel 20 Algemene bouwregels

20.1 Bestaande afstanden en maten

20.1.1 Bestaande grotere afstanden en maten

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

20.1.2 Bestaande kleinere afstanden en maten

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

20.1.3 Heroprichting gebouwen

In geval van heroprichting van bouwwerken is het bepaalde in [20.1.1](#) en [20.1.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

20.2 Ondergeschikte bouwdelen

De grenzen van de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, met dien verstande dat de diepte gemeten vanaf de bouw(vlak)grens maximaal 1,50m mag bedragen en de breedte maximaal 50% van de breedte van het gebouw mag bedragen.

20.3 Parkeernormen

20.3.1 Realisatie parkeergelegenheid

Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het Gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid GVVP deel1, revisie 02, (vastgesteld door de raad op 31 januari 2018, kenmerk 18Rb004), dan wel wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt voldaan aan de actuele vastgestelde nota op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

20.3.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [20.3.1](#) indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde is vastgesteld.

21.2 overige zone - mijnschachtafdichting

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overig - mijnschachtafdichting' dat geen bouwwerken mogen worden gebouwd.

21.3 veiligheidszone - bedrijven 1

21.3.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven 1' dat geen beperkt kwetsbare objecten en/of kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

21.3.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven 1' voor beperkt kwetsbare objecten en/of kwetsbare objecten.

21.4 veiligheidszone - bedrijven 2

21.4.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven 2' dat geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

21.4.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven 2' voor kwetsbare objecten.

21.5 veiligheidszone - leiding

21.5.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

21.5.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel [21.5.1](#), met dien verstande dat:

- a. Het betreffende (beperkt) kwetsbare object niet wordt gerealiseerd binnen de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6});
- b. indien sprake is van een toename van het groepsrisico, daarover verantwoording plaatsvindt.

21.6 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

21.6.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

21.6.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel [21.6.1](#), met dien verstande dat:

- a. Het betreffende (beperkt) kwetsbare object niet wordt gerealiseerd binnen de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6});
- b. indien sprake is van een toename van het groepsrisico, daarover verantwoording plaatsvindt.

21.7 veiligheidszone - bevi

21.7.1 Veiligheidszone - bevi

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - Bevi' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd en reeds bestaande kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen voor wat betreft bouwhoogte en bebouwingsoppervlakte niet worden uitgebreid.

21.8 vrijwaringszone - spoor

21.8.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan tijdelijke bouwwerken als bedoeld in artikel 5.16 eerste lid, onder a van het Besluit omgevingsrecht of een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 1, eerste lid Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

21.9 vrijwaringszone - straalpad

21.9.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde en gebouwen hoger dan 20m worden opgericht c.q. gebouwd.

21.9.2 Omgevingsvergunning

Indien het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken van de elders in het plan genoemde oppervlakte en / of hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde en gebouwen ten behoeve van het toestaan van een grotere oppervlakte en / of hoogte van het bouwwerk, geen gebouw zijnde en gebouwen, is vergunningsverlening naast de overige bij de afwijkingsbevoegdheid genoemde voorwaarden slechts mogelijk onder de aanvullende voorwaarde dat de belangen van het straalpad niet in overwegende mate worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

22.1.1 Overschrijden grenzen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in de regels bepaalde ten aanzien van het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door aan de begane grondlaag aangebrachte erkers, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1m en de breedte van de erker maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedraagt waaraan de erker wordt gebouwd, met een maximumbreedte van 3,5m.

22.1.2 Beeldhouwwerken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in de regels bepaalde voor het oprichten van beeldhouwwerken en andere objecten van beeldende kunst.

22.1.3 Zonnepanelenvelden

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in de regels bepaalde voor een zonnepaneleveld, mits:

- a de hoogte van de zonnepanelen niet meer bedraagt dan 3 meter;

- b. de bouwhoogte van de omvormer c.q. het trafostation niet meer bedraagt dan 3m;
- c. de oppervlakte van de omvormer c.q. het trafostation niet meer bedraagt dan 25m²;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.

22.1.4 10%-regeling

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning af te wijken van de in de regels genoemde maten, aantallen en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

22.1.5 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel [24.1.2](#) opgenomen procedure gevolgd.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

23.1.1 Begrenzing bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het beloop van de begrenzing van de aangeduide bouwvlakken, met maximaal 5m te wijzigen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid mogen niet in het gedrang komen.

23.1.2 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingsgrenzen met maximaal 5m te verschuiven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid mogen niet in het gedrang komen.

23.1.3 Archeologische waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen '[Waarde - Archeologie 3](#)', '[Waarde - Archeologie 4](#)' en/of '[Waarde - Archeologie 5](#)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

23.1.4 Toekennen dubbelbestemming archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan gronden de bestemming '[Waarde - Archeologie 3](#)', '[Waarde - Archeologie 4](#)' en/of '[Waarde - Archeologie 5](#)' toe te kennen indien daar op basis van archeologisch onderzoek aanleiding voor bestaat ter bescherming van te verwachten archeologische waarden.

23.1.5 Procedure

Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikel bepaalde wordt de in artikel [24.1.3](#) opgenomen procedure gevolgd.

Artikel 24 Algemene procedureregels

24.1 Procedures

24.1.1 Nadere eisen

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

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

24.1.2 Afwijkingsbevoegdheden

Bij een afwijking van het bestemmingsplan op basis van een afwijkingsbevoegdheid die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

24.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Bij een wijziging van het bestemmingsplan op basis van een wijzigingsbevoegdheid die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

24.2 Voorwaarden

Alvorens tot afwijking of wijziging als bedoeld in respectievelijk artikel [22](#) en [23](#) te besluiten, dient in voorkomend geval aangetoond te zijn, dat:

- a. sectorale aspecten, zoals geluid, bodem, lucht, water en flora & fauna geen belemmering opleveren, c.q. dat de daarvoor geldende normen niet zullen worden overschreden;
- b. afwijking of wijziging uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

25.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Julia".

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Kerkrade,
d.d. 29 mei 2019, nr.