

Regels Herziening 1 bedrijventerrein vosdonk

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSGEGELS	14
Artikel 3 Agrarisch	14
Artikel 4 Bedrijf	15
Artikel 5 Bedrijventerrein - 1	18
Artikel 6 Bedrijventerrein - 2	23
Artikel 7 Gemengd	29
Artikel 8 Groen	33
Artikel 9 Tuin	34
Artikel 10 Tuin - 2	35
Artikel 11 Verkeer	36
Artikel 12 Verkeer - Spoorverkeer	37
Artikel 13 Water	38
Artikel 14 Wonen - Aaneengesloten	39
Artikel 15 Wonen - Vrijstaand	41
Artikel 16 Leiding - Gas	45
Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding	47
Artikel 18 Leiding - Rioltransport	48
Artikel 19 Waarde-Archeologie 1	50
Artikel 20 Waarde-Archeologie 2	52
Artikel 21 Waarde-Archeologie 3	54
Artikel 22 Waarde-Archeologie 4	56
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	58
Artikel 23 Anti - Dubbeltelregel	58
Artikel 24 Algemene bouwregels	58
Artikel 25 Algemene gebruiksregels	59
Artikel 26 Algemene aanduidingsregels	60
Artikel 27 Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 28 Algemene wijzigingsregels	61
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	64
Artikel 29 Overgangsrecht	64
Artikel 30 Slotregel	65

Bijlage:

Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk' met identificatienummer NL.IMRO.0777.0076HER1VOSDONK-3001 van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

1.3 aan- of uitbouw:

een uit de gevel springend bijgebouw dat in architectonisch opzicht een ondergeschikt deel van een hoofdgebouw is die door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw, zoals serres, bijkeukens, erkers, hobbykamers, veranda's, wasruimtes en dergelijke;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-gebonden-beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch gebied of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijke en verzorgende bedrijven, zoals bijvoorbeeld een architect, tandarts, kunstenaar, edelsmid, adviseur en dergelijke;

1.7 achtergevel:

het meest achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw;

1.8 afhankelijke woonruimte:

een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging hoort tot het perceel van de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding gehuisvest is;

1.9 ambachtelijk bedrijf:

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of het installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

1.10 archeologisch deskundige:

de regionale (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie;

1.11 archeologisch waardevol gebied:

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.12 archeologisch onderzoek:

bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.13 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.14 bebouwingspercentages:

een op de planverbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.15 bedrijfsactiviteiten:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, horeca, publiekgerichte dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen, bedrijfsmatige sportvoorzieningen en detailhandel, met dien verstande dat postorderbedrijven en daarmee vergelijkbare internetwinkels niet worden aangemerkt als detailhandel, tenzij ter plaatse sprake is van fysiek klantcontact;

1.16 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte ter uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.17 bedrijfsverzamelgebouw:

een gebouw op een onverdeeld bouwperceel, dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen en vergaderruimtes, gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf;

1.18 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, die dient voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse is gerelateerd is aan de duurzame bedrijfsvoering van het ter plaatse aanwezige volwaardige bedrijf en wiens hoofdkomen uit dit bedrijf afkomstig is;

1.19 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.20 bestaand:

bebouwing en/of gebruik bestaande ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen en functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, zoals garages, bergingen, schuurtjes, hobbykasten, tuinhuisjes, dierenverblijven en dergelijke;

1.24 bouwen:

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

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van zolder en onderbouw;

1.27 bouwmarkt:

grootschalige detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlakte, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten aan zowel vakman als particulier grotendeels op basis van zelfbediening ten verkoop wordt aangeboden;

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwwerk:

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

1.32 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat postorderbedrijven en daarmee vergelijkbare internetwinkels niet worden aangemerkt als detailhandel, tenzij ter plaatse sprake is van fysiek klantcontact;

1.33 detailhandel in gereedschappen:

detailhandel in handgereedschappen, elektrische- en benzinegereedschappen en machines voor de ver- en/of bewerking van materialen en verbruiksartikelen ter be- en/of verwerking van materialen met behulp van gereedschappen en machines, alsmede veiligheidskleding en gereedschapsstellingen/ magazijnrekken;

1.34 detailhandel in grove bouwmaterialen:

detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen e.d., zoals stenen, zand, beton, (sier)bestratingsmaterialen en hout, en in grove bouwonderdelen, zoals serres, dakkapellen, dakramen, kozijnen, trappen, open haarden, buitenhaarden, en daarmee naar aard gelijk te stellen bouwonderdelen, doch met uitzondering van parket, laminaat en kurkvloeren;

1.35 detailhandel in keukens:

detailhandel in keukens en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

1.36 detailhandel in keukens, sanitair en tegels:

detailhandel in keukens, sanitair en tegels en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

1.37 detailhandel in motoren, al dan niet in combinatie met scooters en bromfietsen

detailhandel in motoren, al dan niet in combinatie met detailhandel in scooters en bromfietsen, en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals motoronderdelen, accessoires, onderhoudsmiddelen en motorkleding;

1.38 detailhandel in parket, laminaat en kurkvloeren:

detailhandel in parket-, laminaat en kurkvloeren en soortgelijke vloerbedekkingen, doch geen onderdeel uitmakende van een bouwmarkt, keuken- of sanitairverkoop;

1.39 detailhandel in sanitair en tegels

detailhandel in sanitair en tegels en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

1.40 detailhandel in tweedehands goederen:

detailhandel in gebruikte goederen;

1.41 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot vloeroppervlak nodig heeft in de branches auto's, vrachtauto's, landbouwwerktuigen, caravans, boten, tenten (allemaal inclusief verkoop van losse onderdelen en accessoires als nevenactiviteit), banden en brand- en explosiegevaarlijk stoffen (met uitzondering van motorbrandstoffen), met uitzondering van detailhandel in meubels, woninginrichting, keukens en sanitair;

1.42 erf:

een al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij en/of in functioneel opzicht ten dienste staat van en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.43 erfafscheiding:

bouwwerk geen gebouw zijnde dat dient als afscheiding van een erf of terrein en is geplaatst in of rondom een erf of terrein;

1.44 erker:

een uitbouw in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;

1.45 escortbedrijf:

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

1.46 functie:

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

1.47 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, alsmede voor de verkoop van motorvoertuigonderdelen en bijbehorende artikelen, met uitzondering van de verkoop van motorbrandstoffen;

1.48 gebouw:

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

1.49 geluidsgevoelig gebouw:

Woning of ander geluidsgevoelig gebouw, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.50 geluidzoneringsplichtige inrichtingen:

inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken en waarvoor op grond van die wet de verplichting geldt tot vaststelling van een geluidszone rond het betrokken terrein;

1.51 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.52 growshop:

elke ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen en waterpompen) ten behoeve van het kweken van planten die psychotrope stoffen bevatten, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van het uitstallen ten behoeve van verkoop en/of levering van deze kweekbenodigdheden;

1.53 headshop:

elke ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van benodigdheden ten behoeve van het gebruiken van psychotrope stoffen, of voor het gebruiken of bewerken van planten die psychotrope stoffen bevatten, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van eigen beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van het uitstallen ten behoeve van verkoop en/of levering van deze benodigdheden;

1.54 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.55 horeca:

bedrijfsmatige activiteit gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren;

1.56 huishouden:

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- a. de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van verwanten of andere personen;
- b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband;

1.57 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten (zakelijke dienstverlening) waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.58 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.59 mantelzorg:

zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie. Het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is;

1.60 normale onderhoudswerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van gronden en bouwwerken;

1.61 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder andere transformatorhuisjes, schakelgebouwen, gebouwen ten behoeve van de watervoorziening, duikers, gemaalgebouwen en telefooncellen;

1.62 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.63 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

1.64 praktijkruimte:

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd voor de uitoefening van een aan huis gebonden) beroep of bedrijf;

1.65 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of worden toegepast in het productieproces dan wel worden bewerkt voor toepassingen elders, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.66 prostitutie:

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

1.67 raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

1.68 reclamemast:

drager voor het maken van reclame voornamelijk gericht op gebruikers van de openbare ruimte (het publiek);

1.69 risicovolle inrichtingen:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.70 scheidingslijn:

een op de planverbeelding als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van vlakken, voor welke delen verschillende regels gelden;

1.71 seksinrichting:

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

1.72 staat van bedrijfsactiviteiten:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van de planregels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden;

1.73 straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.74 tijdelijke woonunit mantelzorg:

een woonunit ten behoeve van huisvesting voor mantelzorg in de vorm van een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw, onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf;

1.75 verkoop of (groot)handel van smart-, grow- en headproducten:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van synthetische of organische psychotrope stoffen of planten die psychotrope stoffen bevatten, of kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen en waterpompen) ten behoeve van het kweken van planten die psychotrope stoffen bevatten, of benodigdheden ten behoeve van het gebruiken van psychotrope stoffen, of voor het gebruiken of bewerken van planten die psychotrope stoffen bevatten, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van eigen beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van het uitstellen ten behoeve van verkoop en/of levering van deze stoffen;

1.76 voorgevel:

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;

1.77 voorgevellijn:

een denkbeeldige lijn die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden;

1.78 voorste perceelsgrens:

de naar de weg gekeerde grens van een bouwperceel, waarop het hoofdgebouw is georiënteerd.

1.79 vrijstaande woning:

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.80 woning:

een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.81 weg:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

1.82 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d. dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan, tenzij anders bepaald;

1.83 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkte publieksgerichte functie en instellingen voor educatieve training (kortlopende trainingen/seminars, niet zijnde volwaardig onderwijs).

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 meten

bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand van bouwwerken

afstanden van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens alsmede afstanden van bouwwerken tot de openbare weg worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.1.2 het bebouwde oppervlak van een bouwperceel (of een ander terrein)

de oppervlakten van alle op een bouwperceel/terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar opgeteld, tenzij in de planregels anders is bepaald;

2.1.3 het bebouwingspercentage

deel van het bouwperceel uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.1.4 de breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende zijgevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

2.1.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.6 de (horizontale) diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel en/of tot het hart van de scheidingsmuren;

2.1.7 de gebruiksvloeroppervlakte

tussen de binnenwerkse gevelvlakken, op de vloer van de ruimten die ingevolge het bestemmingsplan worden of kunnen worden gebruikt voor de gegeven bestemmingen;

2.1.8 de bedrijfsvloeroppervlakte

de totale en buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle ruimten binnen een bouwwerk die worden gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf, inclusief de bij dat bedrijf behorende magazijnen, werkplaatsen, opslag en administratieruimten en overige dienstruimten, met uitsluiting van gebouwde parkeervoorzieningen;

2.1.9 de verkoopvloeroppervlakte

de overdekte verkoopruimten die toegankelijk zijn voor het publiek, alsmede de ruimten die direct samenhangen met de winkelverkoop, zoals etalages, vitrines, toonbanken, schapruimtes en kassaruumtes;

2.1.10 het peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk dat in het water wordt gebouwd, het gemiddelde waterpeil.

2.1.11 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.12 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.13 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;

2.1.14 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.1.15 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.1.16 de bouwhoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.1.17 de bovenkant spoorstaaf

de hoogte vanaf de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

2.2 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een grondgebonden agrarisch bedrijf.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [3.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend schuilgelegenheden voor vee worden gebouwd, waarvoor de volgende regels gelden:
 1. de oppervlakte aan gebouwen bedraagt per bestemmingsvlak maximaal 25,00 m²;
 2. het aantal gebouwen per bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1;
 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 m;
 4. de afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5,00 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de vorm van de inpandige stalling van voertuigen (waaronder de stalling van caravans en campers) en de inpandige opslag van goederen in relatie tot deze stallingsactiviteiten;
 - waarbij geldt dat:
 - risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - de stalling van vrachtwagens met koelmotoren niet is toegestaan;
- b. bij de bedrijfsactiviteit behorende, aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte kantoren;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor wonen in een bedrijfswoning;

alsmede voor (bijbehorende):

- d. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- e. tuinen en andere groenvoorzieningen;
- f. inpandige opslag en uitstalling;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [4.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. de oppervlakte aan bouwwerken mag niet meer bedragen dan 40% van het bouwperceel.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten aanzien van de maximale bouwhoogte geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- b. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,00 m;
- d. de afstand van bedrijfsgebouwen tot omliggende woningen mag niet minder bedragen dan 50 m.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij geldt dat per aanduiding maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt maximaal 750 m³;
- c. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 6,00 m;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 10,00 m;
- e. de breedte van de bedrijfswoning (aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen niet meegerekend) bedraagt minimaal 6,00 m;
- f. de (horizontale) bouwdiepte van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt maximaal 15,00 m;

- g. de afstand van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,00 m.
- h. bij elke bedrijfswoning mogen vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m², waarbij geldt dat tevens moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel [4.2.1](#) sub b;
- i. vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen dienen minimaal 3,00 m uit de voorgevel(lijn) van de woning te worden gebouwd;
- j. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,00 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen die gebouwd worden vóór de voorgevel(lijn) bedraagt maximaal 1,00 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen die gebouwd worden in of achter de voorgevel(lijn) bedraagt maximaal 2,00 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal 6,00 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.
- f. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 m, met uitzondering van de bouwwerken genoemd onder b, c en d.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Bij de bedrijfsactiviteit behorende kantoren

De bedrijfsvloeroppervlakte van bij de bedrijfsactiviteit behorende, aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte kantoren mag niet meer bedragen dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het totale bedrijf, waarbij bij het bedrijf behorende gebouwen op andere percelen mogen worden meegerekend bij het bepalen van de bedrijfsvloeroppervlakte.

4.3.2 Parkeren, laden en lossen

- a. de onder [4.1](#) genoemde bedrijven en andere voorzieningen moeten voorzien in voldoende laad- en losmogelijkheden op eigen terrein, waarbij de laad- en losplaatsen zo dienen te worden gesitueerd dat het ladend en lossend verkeer kan manoeuvreren en zich kan opstellen op het bouwperceel zelf, zodat het openbaar gebied daarmee niet wordt belast.
- b. de onder [4.1](#) genoemde bedrijven en andere voorzieningen moeten voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein, waarbij minimaal moet worden voldaan aan de volgende parkeernorm:

Type bedrijf	Parkeernorm
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (30 m ² bvo of meer per arbeidsplaats)	0,8 pp per 100 m ² bvo

4.3.3 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel [4.1](#), wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor zelfstandige kantoren;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken als growshop en/of als headshop en/of voor de verkoop/(groot)handel van smart-/ grow- en/of headproducten;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor opslag ten behoeve van particulieren, met uitzondering van de stalling van caravans en campers.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [4.1](#) sub a en andere bedrijfsactiviteiten toestaan, met dien verstande dat:

- a. het bedrijfsactiviteiten betreft in categorie 1 of 2 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. het bedrijfsactiviteiten betreft die niet voorkomen in de bij deze regels behorende de staat van bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de milieucategorieën 1 of 2.

Artikel 5 Bedrijventerrein - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten behorende tot:
 1. categorie 2, 3.1 en 3.2 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 2. categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
 3. categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
 4. categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 en 5.1 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1';
 5. tevens categorie 1 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten uitsluitend in bedrijfsverzamelgebouwen;

waarbij geldt dat:

 - risicovolle inrichtingen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting';
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan;
- b. bij de bedrijfsactiviteit behorende, aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte kantoren;
- c. technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's;
- d. detailhandel in volumineuze goederen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - koeltechniek', tevens voor een bedrijf in koeltechniek;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kunststofverpakkingsmateriaal', tevens voor een bedrijf in vervaardiging van kunststofverpakkingsmateriaal;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - slipschool', tevens voor een slipschool;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor zelfstandige kantoren;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - bedrijfsverzamelgebouw' tevens voor kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 01' tevens voor detailhandel in grove bouwmaterialen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor wonen in een bedrijfswoning;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' tevens voor vervoer per spoor en spoorweginfrastructuurvoorzieningen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-gasontvangststation' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een gasontvangststation;

alsmede voor (bijbehorende):

- n. wegen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- o. tuinen en andere groenvoorzieningen;
- p. opslag en uitstalling;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [5.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. de oppervlakte aan bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80% van het bouwperceel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-gasontvangststation' mogen binnen 15 m geen kwetsbare en binnen 4 m geen beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten aanzien van de maximale bouwhoogte geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,00 m.

5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij geldt dat per aanduiding maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt maximaal 750 m³;
- c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 10,00 m;
- d. de breedte van de bedrijfswoning (aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen niet meegerekend) bedraagt minimaal 6,00 m;
- e. de (horizontale) bouwdiepte van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt maximaal 15,00 m;
- f. de afstand van bedrijfswoningen, inclusief aan- en uitbouwen, tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,00 m.
- g. bij elke bedrijfswoning mogen vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m²;
- h. vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen dienen minimaal 3,00 m uit de voorgevel(lijn) van de woning te worden gebouwd;
- i. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,00 m.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal 10,00 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals schoorstenen, ovens en koeltorens, bedraagt maximaal 40,00 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 m;
- f. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 m, met uitzondering van de bouwwerken genoemd onder b en c.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [5.2.2](#) onder a voor een bouwhoogte van maximaal 15,00 m indien de toegestane bouwhoogte, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', 12,00 m bedraagt, voor een bouwhoogte van maximaal 20,00 m indien de toegestane bouwhoogte, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', 15 m bedraagt en voor een bouwhoogte van maximaal 25,00 m indien de toegestane bouwhoogte, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', 20,00 m bedraagt, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de hogere bouwhoogte is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 2. de hogere bouwhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
- b. lid [5.2.2](#) onder b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen die aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. het bouwen op de zijdelingse perceelsgrens is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
 2. het bouwen op de zijdelingse perceelsgrens is vanuit oogpunt van brandveiligheid aanvaardbaar;
- c. lid [5.2.4](#) voor een bouwhoogte van maximaal 65,00 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de hogere bouwhoogte is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 2. de hogere bouwhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
 3. de maximaal toegestane bouwhoogte zoals bepaald in de artikelen [24.3](#) (radarverstoringgebied) en [26.4](#) (luchtvaartverkeerszone) wordt in acht genomen;
- d. lid [5.2.4](#) onder c voor een bouwhoogte van maximaal 15,00 m voor lichtmasten en reclamemasten, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de hogere bouwhoogte is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 2. de hogere bouwhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
 3. de hogere bouwhoogte leidt niet tot hinder voor de directe omgeving.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Bij de bedrijfsactiviteit behorende kantoren

De bedrijfsvloeroppervlakte van bij de bedrijfsactiviteit behorende, aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte kantoren mag niet meer bedragen dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het totale bedrijf, waarbij bij het bedrijf behorende gebouwen op andere percelen mogen worden meegerekend bij het bepalen van de bedrijfsvloeroppervlakte.

5.4.2 Zelfstandige kantoren

De bedrijfsvloeroppervlakte van de zelfstandige kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte (BVO) (m²)'.

5.4.3 Kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen

De oppervlakte aan kantoren in een bedrijfsverzamelgebouw mag niet meer bedragen dan 225 m² per kantoor/unit met dien verstande dat de totale oppervlakte aan kantoren in een bedrijfsverzamelgebouw niet meer mag bedragen dan 33% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijfsverzamelgebouw.

5.4.4 Parkeren, laden en lossen

- a. de onder [5.1](#) genoemde bedrijven en andere voorzieningen moeten voorzien in voldoende laad- en losmogelijkheden op eigen terrein, waarbij de laad- en losplaatsen zo dienen te worden gesitueerd dat het ladend en lossend verkeer kan manoeuvreren en zich kan opstellen op het bouwperceel zelf, zodat het openbaar gebied daarmee niet wordt belast.
- b. de onder [5.1](#) genoemde bedrijven en andere voorzieningen moeten voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein, waarbij minimaal moet worden voldaan aan de volgende parkeernormen:

Type bedrijf	Parkeernorm
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (30 m ² bvo of meer per arbeidsplaats)	0,8 pp per 100 m ² bvo
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (minder dan 30 m ² bvo per arbeidsplaats)	2,7 pp per 100 m ² bvo
Showroom (auto's, keukens, caravans, etc.)	1,7 pp per 100 m ² bvo
Kantoren zonder baliefunctie	1,7 pp per 100 m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3 pp per 100 m ² bvo

5.4.5 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel [5.1](#), wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van in lid [5.1](#) specifiek toegestane detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor zelfstandige kantoren, met uitzondering van in lid [5.1](#) specifiek toegestane kantoren;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken als growshop en/of als headshop en/of voor de verkoop/(groot)handel van smart-/ grow- en/of headproducten.
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor opslag ten behoeve van particulieren.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [5.1](#) sub a en bedrijven toestaan:

- a. die niet voorkomen in de bij deze regels behorende de staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën;
- b. in een hogere milieucategorie dan is toegestaan op grond van lid [5.1](#), mits de bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën.

5.5.2 Afwijken risicovolle inrichtingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.1](#) voor het toestaan van risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat:

- a. de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} beperkt dient te blijven tot het eigen bouwperceel of het openbaar gebied;
- b. er een verantwoording plaatsvindt van de toename van het groepsrisico en deze door het bevoegd gezag als aanvaardbaar wordt beschouwd;
- c. de vestiging van de risicovolle inrichting niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

5.5.3 Afwijken opslag ten behoeve van particulieren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.4.5](#) sub d voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag voor particulieren, met dien verstande dat:

- a. opslag alleen in bedrijfsverzamelgebouwen mag plaatsvinden tot een maximum van 33% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijfsverzamelgebouw;
- b. het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning voorwaarden kan verbinden ten aanzien van de omvang van de opslagruimte.

5.5.4 Afwijken detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.1](#) voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met dien verstande dat afwijking uitsluitend is toegestaan voor:

- a. productiegebonden detailhandel tot een maximum van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het totale bedrijf, waarbij bij het bedrijf behorende gebouwen op andere percelen mogen worden meegerekend bij het bepalen van de bedrijfsvloeroppervlakte;
- b. verkoop van grove bouwmaterialen, mits de bedrijfsvloeroppervlakte die in gebruik is voor de detailhandelsfunctie minimaal 500 m² bedraagt. Indien de verkoop en uitstalling van grove bouwmaterialen niet inpandig plaatsvindt, dient de oppervlakte van (het gedeelte van) het bouwperceel dat in gebruik is voor de detailhandelsfunctie minimaal 500 m² te bedragen;
- c. verkoop van motoren, al dan niet in combinatie met scooters en bromfietsen, mits de bedrijfsvloeroppervlakte die in gebruik is ten behoeve van de detailhandelsfunctie minimaal 250 m² bedraagt.

5.5.5 Afwijken oppervlakte bij de bedrijfsactiviteit behorende kantoren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.4.1](#) voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bij de bedrijfsactiviteit behorende kantoren, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het totale bedrijf, waarbij bij het bedrijf behorende gebouwen op andere percelen mogen worden meegerekend bij het bepalen van de bedrijfsvloeroppervlakte;
- b. de realisatie van een groter oppervlakte aan kantoren geen onevenredige beperkingen mag opleveren voor gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

5.5.6 Afwijken kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [5.1](#) en kantoren toestaan in bedrijfsverzamelgebouwen, met dien verstande dat:

- a. maximaal 33% van de bedrijfsvloeroppervlakte van een bedrijfsverzamelgebouw in gebruik mag zijn voor kantoren;
- b. de oppervlakte van een kantoor in een bedrijfsverzamelgebouw niet meer mag bedragen dan 225 m² per kantoor/unit;
- c. omliggende bedrijven met de komst van het kantoor niet worden belemmerd in hun bedrijfsactiviteiten;
- d. er voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals opgenomen in [5.4.4](#).

Artikel 6 Bedrijventerrein - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten behorende tot:
 1. categorie 2 en 3.1 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
 2. categorie 2, 3.1 en 3.2 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 3. categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
 4. categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
 5. tevens categorie 1 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten uitsluitend in bedrijfsverzamelgebouwen;
 waarbij geldt dat:
 - risicovolle inrichtingen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting';
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. bij de bedrijfsactiviteit behorende, aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte kantoren;
- c. technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's;
- d. detailhandel in volumineuze goederen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - houtzagerij', tevens voor een houtzagerij/houtbewerkingsbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - vervaardiging generatoren en transformatoren', tevens voor een bedrijf in vervaardiging van generatoren en transformatoren;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - verf-, lak- en vernisfabriek' tevens voor een verf-, lak- en vernisfabriek;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor een restaurant, al dan niet in combinatie met centrale vergader- en administratieruimten ten dienste van op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor zelfstandige kantoren;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - bedrijfsverzamelgebouw' tevens voor kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 01' tevens voor detailhandel in grove bouwmaterialen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 02' tevens voor bouwmarkten;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 03' tevens voor detailhandel in keukens;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 04' tevens voor detailhandel in keukens, sanitair en tegels;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 05' tevens voor detailhandel in tweedehands goederen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 06' tevens voor detailhandel in parket, laminaat en kurkvloeren (geen vloerbedekking);
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 07' tevens voor detailhandel in gereedschappen;

- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 08' tevens voor detailhandel in sanitair en tegels;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' tevens voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief lpg en tankshop;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - verkooppunt motorbrandstoffen zonder tankshop' tevens voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg en zonder tankshop;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor wonen in een bedrijfswoning;

alsmede voor (bijbehorende):

- v. wegen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- w. tuinen en andere groenvoorzieningen;
- x. opslag en uitstalling;
- y. nutsvoorzieningen;
- z. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [6.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. de oppervlakte aan bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80% van het bouwperceel.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten aanzien van de maximale bouwhoogte geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,00 m.

6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij geldt dat per aanduiding maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt maximaal 750 m³;
- c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 10,00 m;
- d. de breedte van de bedrijfswoning (aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen niet meegerekend) bedraagt minimaal 6,00 m;
- e. de (horizontale) bouwdiepte van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt maximaal 15,00 m;
- f. de afstand van bedrijfswoningen, inclusief aan- en uitbouwen, tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,00 m.
- g. bij elke bedrijfswoning mogen vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m²;
- h. vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen dienen minimaal 3,00 m uit de voorgevel(lijn) van de woning te worden gebouwd;
- i. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,00 m.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal 10,00 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals schoorstenen, ovens en koeltorens, bedraagt maximaal 40,00 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 m;
- f. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 m, met uitzondering van de bouwwerken genoemd onder b en c.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [6.2.2](#) onder a voor een bouwhoogte van maximaal 15,00 m indien de toegestane bouwhoogte, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', 12,00 m bedraagt, voor een bouwhoogte van maximaal 20,00 m indien de toegestane bouwhoogte, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', 15 m bedraagt en voor een bouwhoogte van maximaal 25,00 m indien de toegestane bouwhoogte, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', 20,00 m bedraagt, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de hogere bouwhoogte is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 - 2. de hogere bouwhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
- b. lid [6.2.2](#) onder b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen die aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. het bouwen op de zijdelingse perceelsgrens is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
 - 2. het bouwen op de zijdelingse perceelsgrens is vanuit oogpunt van brandveiligheid aanvaardbaar;
- c. lid [6.2.4](#) voor een bouwhoogte van maximaal 65,00 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de hogere bouwhoogte is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 - 2. de hogere bouwhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
 - 3. de maximaal toegestane bouwhoogte zoals bepaald in de artikelen [24.3](#) (radarverstoringengebied) en [26.4](#) (luchtvaartverkeerszone) wordt in acht genomen;
- d. lid [6.2.4](#) onder c voor een bouwhoogte van maximaal 15,00 m voor lichtmasten en reclamemasten, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de hogere bouwhoogte is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 - 2. de hogere bouwhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
 - 3. de hogere bouwhoogte leidt niet tot hinder voor de directe omgeving.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Bij de bedrijfsactiviteit behorende kantoren

De bedrijfsvloeroppervlakte van bij de bedrijfsactiviteit behorende, aan de bedrijfsactiviteit ongeschikte kantoren mag niet meer bedragen dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het totale bedrijf, waarbij bij het bedrijf behorende gebouwen op andere percelen mogen worden meegerekend bij het bepalen van de bedrijfsvloeroppervlakte.

6.4.2 Zelfstandige kantoren

De bedrijfsvloeroppervlakte van de zelfstandige kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte (BVO) (m²)'.

6.4.3 Kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen

De oppervlakte aan kantoren in een bedrijfsverzamelgebouw mag niet meer bedragen dan 225 m² per kantoor/unit met dien verstande dat de totale oppervlakte aan kantoren in een bedrijfsverzamelgebouw niet meer mag bedragen dan 33% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijfsverzamelgebouw.

6.4.4 Restaurant

De bedrijfsvloeroppervlakte van het restaurant ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag niet meer bedragen dan 2.000 m².

6.4.5 Parkeren, laden en lossen

- a. de onder [6.1](#) genoemde bedrijven en andere voorzieningen moeten voorzien in voldoende laad- en losmogelijkheden op eigen terrein, waarbij de laad- en losplaatsen zo dienen te worden gesitueerd dat het ladend en lossend verkeer kan manoeuvreren en zich kan opstellen op het bouwperceel zelf, zodat het openbaar gebied daarmee niet wordt belast;
- b. de onder [6.1](#) genoemde bedrijven en andere voorzieningen moeten voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein, waarbij minimaal moet worden voldaan aan de volgende parkeernormen:

Type bedrijf	Parkeernorm
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (30 m ² bvo of meer per arbeidsplaats)	0,8 pp per 100 m ² bvo
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (minder dan 30 m ² bvo per arbeidsplaats)	2,7 pp per 100 m ² bvo
Bouwmarkt, kringloopwinkel	2,5 pp per 100 m ² bvo
Showroom (auto's, keukens, caravans, etc.)	1,7 pp per 100 m ² bvo
Kantoren zonder baliefunctie	1,7 pp per 100 m ² bvo
Restaurant	13,0 pp per 100 m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3 pp per 100 m ² bvo

6.4.6 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel [6.1](#), wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van in lid [6.1](#) specifiek toegestane detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor zelfstandige kantoren, met uitzondering van in lid [6.1](#) specifiek toegestane kantoren;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken als growshop en/of als headshop en/of voor de verkoop/(groot)handel van smart-/ grow- en/of headproducten;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor opslag ten behoeve van particulieren.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [6.1](#) sub a en bedrijven toestaan:

- a. die niet voorkomen in de bij deze regels behorende de staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën;
- b. in een hogere milieucategorie dan is toegestaan op grond van lid [6.1](#), mits de bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën.

6.5.2 Afwijken risicovolle inrichtingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.1](#) voor het toestaan van risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat:

- a. de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} beperkt dient te blijven tot het eigen bouwperceel of het openbaar gebied;
- b. er een verantwoording plaatsvindt van de toename van het groepsrisico en deze door het bevoegd gezag als aanvaardbaar wordt beschouwd;
- c. de vestiging van de risicovolle inrichting niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

6.5.3 Afwijken opslag ten behoeve van particulieren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.4.6](#) sub d voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag voor particulieren, met dien verstande dat:

- a. opslag alleen in bedrijfsverzamelgebouwen mag plaatsvinden tot een maximum van 33% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijfsverzamelgebouw;
- b. het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning voorwaarden kan verbinden ten aanzien van de omvang van de opslagruimte.

6.5.4 Afwijken detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.1](#) voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met dien verstande dat afwijking uitsluitend is toegestaan voor:

- a. productiegebonden detailhandel tot een maximum van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het totale bedrijf, waarbij bij het bedrijf behorende gebouwen op andere percelen mogen worden meegerekend bij het bepalen van de bedrijfsvloeroppervlakte;
- b. verkoop van grove bouwmaterialen, mits de bedrijfsvloeroppervlakte die in gebruik is voor de detailhandelsfunctie minimaal 500 m² bedraagt. Indien de verkoop en uitstalling van grove bouwmaterialen niet inpandig plaatsvindt, dient de oppervlakte van (het gedeelte van) het bouwperceel dat in gebruik is voor de detailhandelsfunctie minimaal 500 m² te bedragen;
- c. verkoop van motoren, al dan niet in combinatie met scooters en bromfietsen, mits de bedrijfsvloeroppervlakte die in gebruik is ten behoeve van de detailhandelsfunctie minimaal 250 m² bedraagt.

6.5.5 Afwijken oppervlakte bij de bedrijfsactiviteit behorende kantoren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.4.1](#) voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bij de bedrijfsactiviteit behorende kantoren, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het totale bedrijf, waarbij bij het bedrijf behorende gebouwen op andere percelen mogen worden meegerekend bij het bepalen van de bedrijfsvloeroppervlakte;
- b. de realisatie van een groter oppervlakte aan kantoren geen onevenredige beperkingen mag opleveren voor gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

6.5.6 Afwijken kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [6.1](#) en kantoren toestaan in bedrijfsverzamelgebouwen, met dien verstande dat:

- a. maximaal 33% van de bedrijfsvloeroppervlakte van een bedrijfsverzamelgebouw in gebruik mag zijn voor kantoren;
- b. de oppervlakte van een kantoor in een bedrijfsverzamelgebouw niet meer mag bedragen dan **225** m² per kantoor/unit;
- c. omliggende bedrijven met de komst van het kantoor niet worden belemmerd in hun bedrijfsactiviteiten;
- d. er voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals opgenomen in [6.4.5](#).

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten behorende tot:
 1. categorie 2, 3.1 en 3.2 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten;
 2. tevens categorie 1 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten uitsluitend in bedrijfsverzamelgebouwen;
 waarbij geldt dat:
 - risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. bij de bedrijfsactiviteit behorende, aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte kantoren;
- c. technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's;
- d. zelfstandige kantoren;
- e. detailhandel in volumineuze goederen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 06' tevens voor detailhandel in parket, laminaat en kurkvloeren (geen vloerbedekking);
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 09' tevens voor detailhandel in motoren, al dan niet in combinatie met scooters en bromfietsen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor wonen in een bedrijfswoning;

alsmede voor (bijbehorende):

- i. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- j. tuinen en andere groenvoorzieningen;
- k. opslag en uitstalling;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [7.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. de oppervlakte aan bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80% van het bouwperceel.

7.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten aanzien van de maximale bouwhoogte geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,00 m.

7.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij geldt dat per aanduiding maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt maximaal 750 m³;
- c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 10,00 m;

- d. de breedte van de bedrijfswoning (aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen niet meegerekend) bedraagt minimaal 6,00 m;
- e. de (horizontale) bouwdiepte van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt maximaal 15,00 m;
- f. de afstand van bedrijfswoningen, inclusief aan- en uitbouwen, tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,00 m.
- g. bij elke bedrijfswoning mogen vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m²;
- h. vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen dienen minimaal 3,00 m uit de voorgevel(lijn) van de woning te worden gebouwd;
- i. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,00 m.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal 10,00 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals schoorstenen, ovens en koeltorens, bedraagt maximaal 20,00 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [7.2.2](#) onder a voor een bouwhoogte van maximaal 15,00 m, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de hogere bouwhoogte is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 2. de hogere bouwhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Kantoren

De oppervlakte van een zelfstandig kantoor of een bij de bedrijfsactiviteit behorend kantoor mag niet meer bedragen dan 500 m².

7.4.2 Parkeren, laden en lossen

- a. de onder [7.1](#) genoemde bedrijven en andere voorzieningen moeten voorzien in voldoende laad- en losmogelijkheden op eigen terrein, waarbij de laad- en losplaatsen zo dienen te worden gesitueerd dat het ladend en lossend verkeer kan manoeuvreren en zich kan opstellen op het bouwperceel zelf, zodat het openbaar gebied daarmee niet wordt belast;

- b. de onder [7.1](#) genoemde bedrijven en andere voorzieningen moeten voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein, waarbij minimaal moet worden voldaan aan de volgende parkeernormen:

Type bedrijf	Parkeernorm
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (30 m ² bvo of meer per arbeidsplaats)	0,8 pp per 100 m ² bvo
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (minder dan 30 m ² bvo per arbeidsplaats)	2,7 pp per 100 m ² bvo
Showroom (auto's, keukens, caravans, etc.)	1,7 pp per 100 m ² bvo
Kantoren zonder baliefunctie	1,7 pp per 100 m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3 pp per 100 m ² bvo

7.4.3 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel [7.1](#), wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van in lid [7.1](#) specifiek toegestane detailhandel;
- het gebruik van gronden en/of bouwwerken als growshop en/of als headshop en/of voor de verkoop/(groot)handel van smart-/ grow- en/of headproducten;
- het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor opslag ten behoeve van particulieren.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [7.1](#) sub a en bedrijven toestaan:

- die niet voorkomen in de bij deze regels behorende de staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën;
- in een hogere milieucategorie dan is toegestaan op grond van lid [7.1](#), mits de bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën.

7.5.2 Afwijken opslag ten behoeve van particulieren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.4.3](#) sub c voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag voor particulieren, met dien verstande dat:

- opslag alleen in bedrijfsverzamelgebouwen mag plaatsvinden tot een maximum van 33% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijfsverzamelgebouw;
- het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning voorwaarden kan verbinden ten aanzien van de omvang van de opslagruimte.

7.5.3 Afwijken detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.1](#) voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met dien verstande dat afwijking uitsluitend is toegestaan voor:

- a. productiegebonden detailhandel tot een maximum van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het totale bedrijf, waarbij bij het bedrijf behorende gebouwen op andere percelen mogen worden meegerekend bij het bepalen van de bedrijfsvloeroppervlakte;
- b. verkoop van grove bouwmaterialen, mits de bedrijfsvloeroppervlakte die in gebruik is voor de detailhandelsfunctie minimaal 500 m² bedraagt. Indien de verkoop en uitstalling van grove bouwmaterialen niet inpandig plaatsvindt, dient de oppervlakte van (het gedeelte van) het bouwperceel dat in gebruik is voor de detailhandelsfunctie minimaal 500 m² te bedragen;
- c. verkoop van motoren, al dan niet in combinatie met scooters en bromfietsen, mits de bedrijfsvloeroppervlakte die in gebruik is ten behoeve van de detailhandelsfunctie minimaal 250 m² bedraagt.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, bermen en overige groenvoorzieningen;
- b. bermsloten en waterpartijen en overige waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden en overige verhardingen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' tevens voor retentievoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in [8.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 30,00 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,00 m.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van specifieke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
 1. antennes: 5,00 m;
 2. openbare nuts- en/of geluidwerende voorzieningen: 3,00 m;
 3. (licht)masten: 8,00 m;
 4. kunstobjecten: 15,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4,00 m.

8.3 Nadere eisen

- a. burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van de bouwwerken;
- b. de regel in sub a. mag slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van bouwwerken in verband met calamiteiten.

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de aangrenzende gronden;

alsmede voor (bijbehorende):

- b. verhardingen;
- c. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [9.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

9.2.1 Aan- en uitbouwen

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

- a. bij iedere woning mogen binnen deze bestemming aan- en uitbouwen worden opgericht in de vorm van erkers, tochtportalen of entreepartijen;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 6,00 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 0,30 meter boven de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een pergola bedraagt maximaal 2,50 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,00 m.

Artikel 10 Tuin - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de aangrenzende gronden;
- b. hobbymatige agrarische activiteiten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. volkstuinen;

alsmede voor (bijbehorende):

- e. verhardingen;
- f. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [10.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal gebouwen per bouwperceel bedraagt maximaal 1;
- b. de oppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 60,00 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 m;
- d. de afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5,00 m.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een pergola bedraagt maximaal 2,50 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,00 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel [10.1](#) wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, paden en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' tevens voor retentievoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' tevens voor vervoer per spoor en spoorwegvoorzieningen;

alsmede voor (bijbehorende):

- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. bruggen;
- j. taluds en oevers;
- k. straatmeubilair;
- l. kunstobjecten.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [11.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte per gebouw bedraagt maximaal 30,00 m²;
- b. de goothoogte is gelijk aan de totale bouwhoogte en bedraagt maximaal 5,00 m.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van specifieke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
 1. antennes: 5,00 m;
 2. openbare nuts- en/of geluidwerende voorzieningen: 3,00 m;
 3. (licht)masten: 8,00 m;
 4. kunstobjecten: 15,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

11.3 Nadere eisen

- a. burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van de bouwwerken;
- b. de regel in sub a. mag slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van bouwwerken in verband met calamiteiten.

Artikel 12 Verkeer - Spoorverkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. vervoer per spoor;
- b. spoorwegvoorzieningen;
- c. paden, wegen en straten;

alsmede voor (bijbehorende):

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten en water;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [12.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een tot de spoorwerken behorend gebouw bedraagt maximaal 30,00 m²;
- b. de bouwhoogte van een tot de spoorwerken behorend gebouw bedraagt maximaal 3,50 m ten opzichte van de bovenkant spoorstaaf.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 m.

12.3 Nadere eisen

- a. burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van gebouwen en andere bouwwerken;
- b. de in lid a. bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen;
- b. (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels;
- c. schouwstroken;
- d. taluds;
- e. bruggen;
- f. overige watervoorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [13.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [13.2.2](#) sub a tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m;

Artikel 14 Wonen - Aaneengesloten

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Aaneengesloten' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. minimaal drie aaneengesloten woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 en 2 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;

alsmede voor (bijbehorende):

- c. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
- d. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [14.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

14.2.1 Aaneengebouwde woningen

Voor het bouwen van aaneengebouwde woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes;
- c. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m.

14.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een afstand minder dan 3,00 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
- c. buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m², met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De totale bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m;
- g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;

- h. In aanvulling op het bepaalde onder a tot en met g is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' bedrijfsbebouwing toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
1. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 50%;
 2. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedragen maximaal 3,25 respectievelijk 5,50 m.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Aan-huis-gebonden-beroep

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met artikel [14.1](#) mits:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- b. de daarvoor te benutten ruimte in het hoofgebouw maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw beslaat;
- c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;
- d. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van productiegebonden detailhandel.

14.3.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel [14.1](#), wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

Artikel 15 Wonen - Vrijstaand

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;

alsmede voor (bijbehorende):

- b. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
- c. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- d. de instandhouding en bescherming van een rijksmonument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [15.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

15.2.1 Vrijstaande woningen

Voor het bouwen van vrijstaande woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ten aanzien van de goothoogte en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes;
- c. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 6,00 m;
- d. de afstand tussen een vrijstaande woning en de zijdelingse bouwperceelsgrenzen (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt aan beide zijden minimaal 3,00 m;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid d bedraagt de afstand tussen een woning en de zijdelingse bouwperceelsgrens (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' ten minste aan één zijde minimaal 3,00 m.

15.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een afstand minder dan 3,00 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, gelegen binnen de aangegeven bouwvlakken tot de openbare weg die gelegen is parallel aan de voorgevel(lijn) bedraagt minimaal 5,00 m;
- d. buiten het bouwvlak mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van:
 1. maximaal 50 m² op percelen kleiner of gelijk aan 500 m², waarbij geldt dat voor het bepalen van de oppervlakte van het perceel de oppervlakte van het perceelsgedeelte binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en de oppervlakte van het perceelsgedeelte binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen worden opgeteld;
 2. maximaal 100 m² op percelen groter dan 500 m² maar kleiner of gelijk aan 750 m², waarbij geldt dat voor het bepalen van de oppervlakte van het perceel de oppervlakte van het perceelsgedeelte binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en de oppervlakte van het perceelsgedeelte binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen worden opgeteld;

3. maximaal 150 m² op percelen groter dan 750 m², waarbij geldt dat voor het bepalen van de oppervlakte van het perceel de oppervlakte van het perceelsgedeelte binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en de oppervlakte van het perceelsgedeelte binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen worden opgeteld;
met dien verstande dat per perceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden, waarbij geldt dat voor het bepalen van de oppervlakte van het perceel de oppervlakte van het perceelsgedeelte binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en de oppervlakte van het perceelsgedeelte binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen worden opgeteld;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De totale bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m;
- h. de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen en aan- of uitbouwen en bijgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt aan een zijde minimaal 2,50 m;
- i. aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;
- j. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een omgevingsvergunning op basis van artikel [15.5.1](#) is verleend.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijkingen

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

- a. [15.2.2](#) sub d voor de bouw van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan-uitbouw of bijgebouw waarbij de volgende regels gelden:
 1. de totale oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 100,00 m²;
 2. het bebouwingspercentage per perceel van de gronden buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 50%, waarbij geldt dat voor het bepalen van de oppervlakte van het perceel de oppervlakte van het perceelsgedeelte binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en de oppervlakte van het perceelsgedeelte binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen worden opgeteld;
 3. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel [15.2.2](#) zijn van toepassing;
- b. [15.2.2](#) sub d voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
 2. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
 3. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
 4. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80 m²;
 5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,00 m;

6. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
7. per perceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd worden, waarbij geldt dat voor het bepalen van de oppervlakte van het perceel de oppervlakte van het perceelsgedeelte binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en de oppervlakte van het perceelsgedeelte binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen worden opgeteld;
8. de woonunit mag ook vrij van het hoofdgebouw geplaatst worden;
9. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
10. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met artikel [15.1](#) mits:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- b. de daarvoor te benutten ruimte in het hoofdgebouw maximaal 33% van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw, of maximaal 75% van de ingevolge [15.2.2](#) sub d toegestane oppervlakte aan bijgebouwen beslaat;
- c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;
- d. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van productiegebonden detailhandel.

15.4.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel [15.1](#), wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [15.4.2](#) sub b en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
- b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. het (gedeelte van het) vrijstaande bijgebouw dat in gebruik is ten behoeve van mantelzorg maximaal 80,00 m² bedraagt;
- e. de bouwregels onder artikel [15.2.2](#) overeenkomstig van toepassing zijn;
- f. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, deze moet worden gehandhaafd;
- g. een dergelijke bewoning geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven;

- h. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de afhankelijke woonruimte;
- i. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen dient te worden conform het bestemmingsplan.

Artikel 16 Leiding - Gas

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de ondergrondse gastransportleiding inclusief de beschermingszone.

16.2 Bouwregels

16.2.1 *Bouwverbod*

- a. op de onder artikel [16.1](#) bedoelde gronden is het niet toegestaan om bouwwerken te bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen;
- b. op de onder artikel [16.1](#) bedoelde gronden is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen.

16.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 16.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming, indien de belangen en de veiligheid met betrekking tot de leiding niet wordt geschaad, geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden toegelaten en vooraf door bevoegd gezag schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

16.4.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel [16.1](#) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

16.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel [16.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

16.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel [16.4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de leiding in de zin van behoud en het herstel van de leiding, en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

16.5.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. de betreffende gasleiding niet meer aanwezig is of buiten gebruik is gesteld;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze leiding.

Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van een bovengrondse hoogspanningsverbinding inclusief de beschermingszone.

17.2 Bouwregels

17.2.1 *Bouwverbod*

- a. op de onder artikel [17.1](#) bedoelde gronden is het niet toegestaan om bouwwerken te bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen;
- b. op de onder artikel [17.1](#) bedoelde gronden is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen.

17.2.2 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten bedraagt maximaal 45,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 m.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel [17.2](#) voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de leiding in de zin van behoud en het herstel van de leiding en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

17.4.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel [17.1](#) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande bomen en andere houtopstanden.

17.4.2 *Uitzondering*

Het in artikel [17.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

17.4.3 *Toelaatbaarheid*

De in artikel [17.4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de leiding in de zin van behoud en het herstel van de leiding, en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 18 Leiding - Riooltransport

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riooltransport' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de ondergrondse riooltransportleiding inclusief de beschermingszone.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Bouwverbod

- a. op de onder artikel [18.1](#) bedoelde gronden is het niet toegestaan om bouwwerken te bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen;
- b. op de onder artikel [18.1](#) bedoelde gronden is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 m.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel [18.2](#) voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de leiding in de zin van behoud en het herstel van de leiding en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

18.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel [18.1](#) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

18.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel [18.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

18.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel [18.4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de leiding in de zin van behoud en het herstel van de leiding, en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Leiding - Rioltransport' van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. de betreffende gasleiding niet meer aanwezig is of buiten gebruik is gesteld;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze leiding.

Artikel 19 Waarde-Archeologie 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde-Archeologie 1'.

19.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

19.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel [19.1](#) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en bomen;
- d. het rooien van diepgewortelde beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- f. het scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;
- g. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- h. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- i. het aanleggen, verbreden en (half)verharderen van wegen en paden en andere oppervlakteverhardingen dieper dan 0,40 m en de oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt;

- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,40 m.

19.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel [19.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

19.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in artikel [19.3.1](#) genoemde werken zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden ontstaan of kan ontstaan;
- b. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [19.3.1](#) verbonden dat voorafgaand van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

19.4 Wijzigingsbevoegdheid

19.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbepanning 'Waarde-Archeologie 1' van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 20 Waarde-Archeologie 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde-Archeologie 2'.

20.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,40 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

20.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel ter plaatse van de zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en bomen;
- d. het rooien van diepgewortelde beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- f. het scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;
- g. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- h. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- i. het aanleggen, verbreden en (half)verharderen van wegen en paden en andere oppervlakteverhardingen dieper dan 0,40 m en de oppervlakte meer dan 1.000 m² bedraagt;

- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,40 m.

20.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel [20.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

20.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in artikel [20.3.1](#) genoemde werken zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden ontstaan of kan ontstaan;
- b. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [20.3.1](#) verbonden dat voorafgaand van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

20.4 Wijzigingsbevoegdheid

20.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 21 Waarde-Archeologie 3

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde-Archeologie 3'.

21.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

21.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel [21.1](#) ter plaatse van de zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en bomen;
- d. het rooien van diepgewortelde beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- f. het scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;
- g. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- h. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- i. het aanleggen, verbreden en (half)verharderen van wegen en paden en andere oppervlakteverhardingen dieper dan 0,40 m en de oppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt;

- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,40 m.

21.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel [21.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

21.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in artikel [21.3.1](#) genoemde werken zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden ontstaan of kan ontstaan;
- b. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [21.3.1](#) verbonden dat voorafgaand van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

21.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbepanning 'Waarde-Archeologie 3' van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 22 Waarde-Archeologie 4

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde-Archeologie 4'.

22.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,40 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

22.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel [22.1](#) ter plaatse van de zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en bomen;
- d. het rooien van diepgewortelde beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- f. het scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;
- g. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- h. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- i. het aanleggen, verbreden en (half)verharderen van wegen en paden en andere oppervlakteverhardingen dieper dan 0,40 m en de oppervlakte meer dan 10.000 m² bedraagt;

- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,40 m.

22.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel [22.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

22.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in artikel [22.3.1](#) genoemde werken zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden ontstaan of kan ontstaan;
- b. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [22.3.1](#) verbonden dat voorafgaand van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

22.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbepanning 'Waarde-Archeologie 4' van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 23 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 24 Algemene bouwregels

24.1 Ondergronds bouwen

a. Ondergrondse werken

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

b. Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak, met inachtneming van het bepaalde ten aanzien van afstanden tot perceelsgrenzen;
2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4,00 meter onder peil.

24.2 Bestaande afstanden en andere maten

a. maximaal toelaatbaar

indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan meer bedragen dan in deze planregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

b. minimaal toelaatbaar

indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan minder bedragen dan in deze planregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

c. heropricting

in het geval van heropricting van gebouwen is het bepaalde in lid a en lid b uitsluitend van toepassing indien de heropricting geschiedt op dezelfde plaats.

24.3 Radarverstoringsgebied

- a. al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 63 m boven NAP, in verband met de bescherming van het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het toestaan van bouwwerken hoger dan 63 m boven NAP, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de radar en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de radar.

Artikel 25 Algemene gebruiksregels

- a. het is verboden de in dit bestemmingsplan begrepen gronden, alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming;
- b. tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor seksinrichtingen en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straat- prostitutie.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 Geluidzone - industrie

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie', betreffende de gronden gelegen binnen de 50 dB(A)-contour van het industrieterrein Vosdonk, is het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen uitsluitend toegestaan indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

26.2 Geluidzone - luchtvaartverkeer

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaartverkeer', betreffende de gronden binnen de 47 Bkl-contour vanwege luchtvaartverkeer, mogen geen geluidsgevoelige gebouwen worden opgericht.

26.3 Ecologische verbindingzone

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingzone' zijn mede bestemd voor verwezenlijking, behoud en beheer van een ecologische verbindingzone.

26.3.1 Bouwverbod

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingzone' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a. het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingzone', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:
 1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;
 2. het aanbrengen van beplanting in een strook van 5 m gelegen langs de bestemming 'Water';
 3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het onder sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud en beheer betreffen voor de instandhouding van de ecologische verbindingzone, waaronder begrepen werken en werkzaamheden in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
 2. in het kader van de eerste aanleg/verwezenlijking van de ecologische verbindingzone;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. de in sub a genoemde werken zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden ontstaan of kan ontstaan, dan wel dat de mogelijkheden voor het verwezenlijking, behoud en beheer van een ecologische verbindingzone niet in onevenredige mate worden verkleind.

26.4 Luchtvaartverkeerzone

Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone (met nummer)' dat ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer mag bedragen dan:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 1': 54,14 m boven NAP;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 2': de bouwhoogte die wordt verkregen door de lineaire interpolatie van 54,14 m boven NAP en 109,14 m boven NAP;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 3': 109,14 m boven NAP;
- in verband met het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

27.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan voor:

- a. het in geringe mate overschrijden van het plan, zoals een bouwgrens of bouwvlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen met niet meer dan 2,00 m mogen worden overschreden;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, voor het oprichten van antenne installaties tot een bouwhoogte van maximaal 40,00 m op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdropzet ter plaatse. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen door het bevoegd gezag voorwaarden en/of (nadere) eisen worden gesteld aan:
 1. de stedenbouwkundige inpassing;
 2. de combinatie van aanbieders van telecomdiensten in masten.
- c. het overschrijden van de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10%.

27.2 Wetgevingszone - ontheffingsgebied

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - ontheffingsgebied' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.4.1](#) en [6.4.1](#) voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bij de bedrijfsactiviteit behorende kantoren, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 60% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het totale bedrijf, waarbij bij het bedrijf behorende gebouwen op andere percelen mogen worden meegerekend bij het bepalen van de bedrijfsvloeroppervlakte;
- b. de realisatie van een groter oppervlakte aan kantoren noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsuitoefening;
- c. de realisatie van een groter oppervlakte aan kantoren geen onevenredige beperkingen mag opleveren voor gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

28.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een betere realisering van aangrenzende bestemmingen of voor een ruimtelijk of technisch betere plaatsing van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van maximaal 5,00 m ten opzichte van de bestemmingsgrens toelaatbaar.

28.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een andere situering/begrenzing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ten wijzigen ten behoeve van een enigszins andere situering en / of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, dan wel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

28.3 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van wettelijke regels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in de planregels opgenomen artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen aan te passen, indien deze wettelijke regelingen na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan worden gewijzigd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in de bijlage bij de planregels opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten aan te passen, indien deze staat na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd.

28.4 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van verwijderen aanduidingen afwijkend gebruik

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen aanduidingen voor een afwijkend gebruik ten opzichte van een bestemming te verwijderen als gronden langer dan een jaar niet meer in gebruik zijn ten behoeve van het betreffende afwijkende gebruik.

28.5 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' of 'Bedrijventerrein - 2' en de bouwmogelijkheden te verruimen, met dien verstande dat:

- a. de bestemming waarin wordt gewijzigd aansluit bij de bestemming van de direct omliggende gronden;
- b. voor de regels wordt aangesloten bij de regels van de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 1' of 'Bedrijventerrein - 2';
- c. de bouwmogelijkheden mogen worden aangepast, zodanig dat de gronden mogen worden bebouwd tot een maximale bouwhoogte en op een afstand van het openbare gebied die aansluiten op de bebouwingsmogelijkheden van de direct aangrenzende percelen;
- d. de gewijzigde situatie stedenbouwkundig/ruimtelijk inpasbaar is;
- e. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- f. er wordt voldaan aan de parkeerregeling, zoals opgenomen in de bestemmingen 'Bedrijventerrein -1' of 'Bedrijventerrein - 2';
- g. de woningen mogen worden behouden als bedrijfswoning en als dusdanig worden aangeduid.
- h. de wijziging economisch haalbaar dient te zijn;

28.6 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' en de realisering van bedrijfsbebouwing mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het perceel waarop de wijziging plaatsvindt, niet minder mag bedragen dan 2.500 m², waarbij geldt dat voor het bepalen van de oppervlakte van het perceel de oppervlakte van het perceelsgedeelte binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en de oppervlakte van het perceelsgedeelte binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen worden opgeteld;
- b. voor de regels wordt aangesloten bij de regels van de bestemming 'Bedrijf';

- c. de bouwmogelijkheden mogen worden aangepast, zodanig dat de realisering van bedrijfsbebouwing mogelijk is;
- d. de gewijzigde situatie stedenbouwkundig/ruimtelijk inpasbaar is;
- e. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- f. er geen bezwaren zijn uit archeologisch oogpunt;
- g. er wordt voldaan aan de parkeerregeling, zoals opgenomen in de bestemming 'Bedrijf';
- h. de woningen mogen worden behouden als bedrijfswoning en als dusdanig worden aangeduid;
- i. de wijziging economisch haalbaar dient te zijn;
- j. de ontwikkeling dient te passen binnen de doelstellingen voor zuinig ruimtegebruik zoals opgenomen in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'; dit betekent dat dient te worden aangetoond dat er geen reële mogelijkheden zijn om de ontwikkeling plaats te laten vinden door herstructurering of intensivering van een bestaande bedrijfslocatie;

28.7 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemmingen en bouwmogelijkheden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone- wijzigingsgebied 3' te wijzigen in die zin dat een bedrijfsgebouw mag worden gebouwd tot over de bestemmingsgrens en boven het aangrenzende water, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van de aangrenzende retentievijver, waarboven gebouwd gaat worden, niet minder mag bedragen dan 1.650 m³;
- b. onder de over het water gebouwde bebouwing een vrije doorvaarhoogte van minimaal 2,5 m behouden blijft ten opzichte van het gemiddelde waterpeil;
- c. de afstand van de bebouwing tot de openbare weg niet minder bedraagt dan 10 m;
- d. de afstand tot het naastgelegen bouwperceel niet minder bedraagt dan 3 m;
- e. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15 m;
- f. de gewijzigde situatie stedenbouwkundig/ruimtelijk inpasbaar is;
- g. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- h. er wordt voldaan aan de parkeerregeling, zoals opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein - 2';
- i. de wijziging economisch haalbaar dient te zijn.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

29.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 30 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam:

Planregels bestemmingsplan "Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk".

vastgesteld: 2 februari 2015