

Bedrijventerrein De Rieze 2021

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Bedrijventerrein	10
Artikel 4 Bedrijventerrein - 1	15
Artikel 5 Groen	18
Artikel 6 Tuin - Gaarde	19
Artikel 7 Verkeer	20
Artikel 8 Water	21
Artikel 9 Wonen	22
Artikel 10 Leiding - Gas	25
Artikel 11 Leiding - Riool	27
Artikel 12 Waarde - Archeologie 1	28
Artikel 13 Waarde - Archeologische Verwachting 1	31
Artikel 14 Waarde - Archeologische Verwachting 2	34
Hoofdstuk 3 Algemene regels	37
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 16 Algemene bouwregels	38
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	39
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels	40
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 20 Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 21 Overige regels	43
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	44
Artikel 22 Overangsrecht	44
Artikel 23 Slotregel	45

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Rieze 2021 met identificatienummer NL.IMRO.1509.BP000101-ON01 van de gemeente Oude IJsselstreek.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 aan huis verbonden beroepsactiviteit

Een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten in of bij een woning waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.8 agrarisch bedrijf

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

1.9 archeologische waarde

waarde van een terrein in verband met de zich (mogelijk) daarin bevindende oudheidkundige zaken.

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, herstellen, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.12 bed & breakfast

een kleinschalige verblijfsaccommodatie voor kortdurend recreatief verblijf waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale oppervlakte bedrijfsruimte die voor de bedrijfsuitoefening nodig is, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.14 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.15 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.16 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend gebouw

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 bijzondere woonvorm

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één of meer huishoudens door hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, met bijbehorende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke ruimte en kantoor.

1.21 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.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder, dakopbouw en/of zolder.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 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.

1.28 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.29 detailhandel

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

1.30 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.31 differentiatielijn

aanduiding die het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouw- en / of gebruiksregels.

1.32 extensieve dagrecreatie

recreatief (mede)gebruik van gronden bijvoorbeeld: wandelen, fietsen en paardrijden.

1.33 gebouw

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

1.34 geluidgevoelige gebouwen en terreinen

gebouwen die gebruikt worden voor bewoning of daartoe bestemd zijn danwel andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen als bedoeld in de geldende milieuwetgeving.

1.35 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein

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

1.36 geluidsbelasting vanwege het wegverkeer

de gemiddelde geluidbelasting over de dag-, avond- en nachtperiode (Lden) uitgedrukt in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de geldende milieuwetgeving.

1.37 geluidsbelasting vanwege een spoorweg

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de geldende milieuwetgeving.

1.38 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop) het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, danwel instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.39 halfvrijstaande woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen.

1.40 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.

1.41 horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met elkaar niet zijnde een seksinrichting of voor gebruik ten behoeve van prostitutie.

1.42 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden die verband houden met het bijbehorende bedrijf of instelling.

1.43 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.44 maatschappelijke dienstverlening

culturele, medische, educatieve, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (met uitzondering van een ziekenhuis) en dagopvang.

1.45 mantelzorg

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

1.46 nevenactiviteit

een activiteit die in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt is aan en voortvloeit uit de hoofdfunctie.

1.47 productiegebonden detailhandel

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

1.48 prostitutie

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

1.49 seksinrichting

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

1.50 verkoopvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.51 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.52 volumineuze goederen

goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals bouw- en doe-het-zelf producten, auto's, motorfietsen, boten, caravans, keukens, sanitair en meubelen.

1.53 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.54 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.55 zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) perceelsgrens en enig punt van een bouwwerk.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 het bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de hoogte van een windturbine:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel/bestemmingsvlak:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel/bestemmingsvlak gelegen bouwwerken tezamen.

2.10 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- c. bij de bestemming Verkeer - Railverkeer wordt onder peil verstaan: de bovenkant spoorstaaf;
- d. vanaf het waterpeil tot het hoogste punt van het bouwwerk.

Toepassing van maten:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m. bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding:

'bedrijf tot en met categorie 2'	Bedrijven in de categorie 1 en 2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein
'bedrijf tot en met categorie 3.1'	Bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein
'bedrijf tot en met categorie 3.2'	Bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein
'bedrijf tot en met categorie 4.1'	Bedrijven in de categorie 1 tot en met 4.1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein

met dien verstande dat niet zijn toegestaan opslag-, transport- en distributiebedrijven met een groter bebouwd oppervlak dan 1500 m² en dat in aanvulling op het voorgaande ter plaatse van de onderstaande aanduidingen tevens de volgende bedrijven zijn toegestaan:

- een betonwarenfabriek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonwarenfabriek';
- een metaalbewerkend bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking';
- een vuiloverslagstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - vuiloverslagstation';
- een gasontvangststation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasdrukmeet- en regelstation';
- een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf', met uitzondering dat de activiteit 'stralen van metalen' alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van metaaloppervlaktebehandeling - stralen'.
- b. een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. twee bedrijfswoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswoningen';
- d. een bedrijfs- of reguliere woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfs- of burgerwoning';
- e. detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde goederen, behalve detailhandel in textiel, schoeisel, meubels, lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
- f. detailhandel in volumineuze goederen; behalve ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus uitgesloten';
- g. detailhandel in goederen, welke vanwege het daaraan verbonden gevaar voor brand, explosie en/of milieuverstoring niet op een verantwoorde wijze in de bebouwde omgeving in te passen is
- h. verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG en daarbij behorende doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG';
- i. nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- j. portaalkraan met een bouwhoogte van maximaal 12 meter, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - portaalkraan';
- k. buitenopslag van bedrijfsmaterialen of -goederen, halffabrikaten of gereed product;
- l. een geluidsscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm';

- m. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. parkeer-, speel-, groenvoorzieningen, wegen en paden, en kunstwerken;
- o. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- p. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Het bebouwingspercentage mag niet meer zijn dan 85%, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
- b. Gebouwen, bedrijfswoningen, bijbehorende gebouwen bij een bedrijfswoning en bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. De afstand van bebouwing tot de binnen het bouwvlak vallende perceelgrenzen dient tenminste 5 meter te bedragen;

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan 12 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- b. In afwijking van het bepaalde onder 3.2.1 sub b en 3.2.2 sub a mogen bedrijfsgebouwen en bouwwerken van ondergeschikte aard, zoals luifels, een fietsenberging, stalling, weegbruggen, nutsvoorzieningen en dergelijke worden gebouwd buiten het bouwvlak, met een bouwhoogte van maximaal 6 meter en een maximale oppervlakte van 50 m².

3.2.3 Bedrijfswoningen

- a. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- c. De goothoogte van niet- inpandige bedrijfswoningen is maximaal 6 meter;
- d. De bouwhoogte van niet- inpandige bedrijfswoningen is maximaal 11 meter.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

- a. Bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken, gebouwd buiten het bouwvlak, is per woning maximaal:
 - 1. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 600 m²;
 - 2. 120 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 600 m².
- c. De goothoogte is maximaal 3 m;
- d. De bouwhoogte is maximaal 6 m;
- e. In afwijking van het bepaalde onder a t/m d, mogen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning erkers worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de horizontale diepte maximaal 1,5 meter is;
 - 2. de diepte van de voortuin voor tenminste 2,5 meter onbebouwd blijft;
 - 3. voorzover aan de voorgevel wordt gebouwd, de breedte maximaal 2/3 van de voorgevel van het hoofdgebouw is;
 - 4. de bouwhoogte maximaal 3 meter danwel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter is.
- f. In afwijking van het bepaalde onder a t/m d mogen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
 - 1. het bijbehorend bouwwerk per woning maximaal 2 gesloten wanden heeft;
 - 2. de wand die parallel ligt aan (het verlengde van) de voorgevel van de woning, minimaal 3 meter achter de voorgevel ligt;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 3 meter is.

3.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen en verwijsborden, is maximaal 2,5 meter;
- b. De bouwhoogte voor lichtmasten is maximaal 5 meter;
- c. De bouwhoogte voor vrijstaande antennemasten is maximaal 12 meter;
- d. De bouwhoogte voor windmolens is maximaal 15 meter;
- e. De bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 6 meter.

3.2.6 *Nutsvoorziening en gasdrukmeet- en regelstation*

- a. Nutsvoorzieningen moeten worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. Een gasdrukmeet- en regelstation mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Gasdrukmeet en regelstation';
- c. Nutsvoorzieningen en een gasdrukmeet- en regelstation moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;
- e. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.7 *Ondergronds bouwen*

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijgebouwen;
- b. De verticale diepte is maximaal 3,50 meter.

3.2.8 *Voldoende parkeergelegenheid*

- a. Een omgevingsvergunning voor een bouwplan kan slechts worden verleend, indien ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en voor wat betreft de toename in parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte is aangebracht binnen het plangebied. De parkeer- en stallingsbehoefte moet voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in het gemeentelijk verkeersbeleid.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a indien:
 - 1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en/of;
 - 2. aannemelijk wordt gemaakt dat een lagere parkeernorm kan worden toegepast en/of;
 - 3. er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. opslag-, transport-, en distributiebedrijven met een groter bebouwd oppervlak dan 1500 m²;
- c. het bewonen van de bedrijfswoning als burgerwoning, tenzij dit anders is bepaald door een specifieke aanduiding op de verbeelding.

3.3.2 *Beeldkwaliteit*

- a. Op gronden aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - beeldkwaliteit' zijn geen vrijstaande antennemasten en windmolens toegestaan;
- b. Op gronden aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - beeldkwaliteit' is in afwijking van het bepaalde bij lid 3.3.3 geen opslag toegestaan.

3.3.3 *(Buiten)opslag*

- a. Voor zover de onbebouwde gronden worden gebruikt voor opslag, mag de totale oppervlakte die wordt gebruikt voor opslag niet meer bedragen dan 1500 m²;
- b. Opslag mag uitsluitend plaatsvinden achter de naar de wegzijde gekeerde (voorste) bouwgrens of het denkbeeldig verlengde daarvan;
- c. Voor zover onbebouwde gronden, gelegen buiten het bouwvlak, worden gebruikt voor opslag, mag de totale hoogte van de opslag, gemeten vanaf het aansluitende afgewerkte terrein, niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. In afwijking van het gestelde bij sub a, b en c mag ter plaatse van de aanduiding 'opslag' de totale oppervlakte die wordt gebruikt voor opslag niet meer bedragen dan 85 % met een hoogte van maximaal 4 meter;
- e. Indien de onbebouwde gronden die gebruikt worden voor opslag binnen 6 meter liggen vanaf de zijdelingse of achterste bouwperceelgrens, dan mag dit de bereikbaarheid van gebouwen (o.a. bij calamiteiten) niet belemmeren. Op minimaal één zijde van het perceel moet de geëiste afstand tot de zijdelingse perceelgrens vrij blijven van opslag;
- f. Voor zover het betreft de groothandel in meubels mag van de begane grond ten hoogste 50% van het bebouwde oppervlak worden gebruikt voor opslag.

3.3.4 Vuiloverslagstation

- a. Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - vuiloverslagstation' is toegestaan een vuiloverslagstation voor zover het bedrijf met het oog op de mate van beïnvloeding van de omgeving, aantoonbaar geen grotere hinder veroorzaakt dan de bedrijven die zijn toegestaan volgens de ter plaatse opgenomen aanduiding;
- b. Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - vuiloverslagstation' mag de totale hoogte van de opslag boven het aansluitende afgewerkte terrein niet meer dan 3 m bedragen.

3.3.5 Bedrijfs- of burgerwoning

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfs- of burgerwoning' mag de betreffende woning worden gebruikt zowel als bedrijfswoning als reguliere woning. Op het moment dat het gebruik als reguliere bewoning eindigt, dan is hierna dit gebruik niet meer toegestaan.

3.3.6 Voorwaardelijke verplichting Ettenseweg 7a

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken op het perceel Ettenseweg 7a voor bedrijfsactiviteiten in een milieucategorie 3.1 is slechts toegestaan indien het geluidsscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' is aangelegd tot minimaal 2 meter hoogte en een massa van ten minste 10 kilogram per m². Daarnaast moet er een onderzoek worden gedaan naar de geluidwering van de noordgevel op de eerste verdieping van de woning Ettenseweg 9 om te voldoen aan 35 dB(A) in de woning. Wanneer niet wordt voldaan moeten er maatregelen worden genomen om te voldoen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken perceelsgrens

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub.c ten aanzien van de afstand tot de perceelsgrens tot 2,5 meter onder de voorwaarden dat:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- b. de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
- e. de bereikbaarheid in geval van calamiteiten hierdoor niet wordt belemmerd.

3.4.2 Bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 15 meter. De afwijking kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Toestaan van ander bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de betreffende categorie.

3.5.2 Nadere voorwaarden voor afwijken

Het bevoegd gezag wijkt enkel af van de regels zoals hierboven genoemd onder de voorwaarden dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- c. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt benadeeld;

- d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

3.5.3 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik van gronden en/of bouwwerken als bedoeld in artikel 3.5.1 kan slechts worden verleend, indien ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en voor wat betreft de toename in parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte is aangebracht binnen het plangebied. De parkeer- en stallingsbehoefte moet voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in het gemeentelijk verkeersbeleid;
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a indien:
 - 1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en/of;
 - 2. aannemelijk wordt gemaakt dat een lagere parkeernorm kan worden toegepast en/of;
 - 3. er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Artikel 4 Bedrijventerrein - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de aanduiding: 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven in de categorie 1 en 2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein.

met dien verstande dat niet zijn toegestaan opslag-, transport- en distributiebedrijven met een groter bebouwd oppervlak dan 1500 m² en dat in aanvulling op het voorgaande ter plaatse van de onderstaande aanduidingen eveneens de volgende bedrijven zijn toegestaan :

- een praktijkruimte voor fysiotherapie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- een sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
- b. één bedrijfswoning per bedrijf en bij de bedrijfswoning horende bouwwerken;
- c. detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde goederen, behalve detailhandel in textiel, schoeisel, meubels, lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
- d. detailhandel in auto's, boten en caravans;
- e. detailhandel in bouwmaterialen, bouwstoffen, gereedschap, tegels, sanitair, keukens en installatiemateriaal;
- f. detailhandel in beplantingen en andere benodigdheden voor de aanleg van en onderhoud van tuinen;
- g. buitenopslag van bedrijfsmaterialen of -goederen, halffabrikaten of gereed product;
- h. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. parkeer-, speel-, groenvoorzieningen, wegen en paden, en kunstwerken;
- j. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- k. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Het bebouwingspercentage mag niet meer zijn dan 85%, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
- b. Gebouwen, bedrijfswoningen, bijbehorende gebouwen bij een bedrijfswoning en bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. De afstand van bebouwing tot de binnen het bouwvlak vallende perceelgrenzen dient tenminste 5 meter te bedragen

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan 12 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- b. In afwijking van het bepaalde onder 4.2.1 sub b en 4.2.2 sub a mogen bedrijfsgebouwen en bouwwerken van ondergeschikte aard, zoals luifels, een fietsenberging, stalling, weegbruggen, nutsvoorzieningen en dergelijke worden gebouwd buiten het bouwvlak, met een bouwhoogte van maximaal 6 meter en een maximale oppervlakte van 50 m².

4.2.3 Bedrijfswoningen

- a. Indien de bedrijfswoning gescheiden van de bedrijfsbebouwing is (wordt) opgericht, dan dient de oppervlakte van het bij de woning behorende bouwperceel minimaal 200 m² te bedragen;
- b. De goothoogte van niet- inpandige bedrijfswoningen is maximaal 6 meter;
- c. De bouwhoogte van niet- inpandige bedrijfswoningen is maximaal 11 meter;
- d. Indien de bedrijfswoning niet gescheiden van de bedrijfsgebouwen is (wordt) opgericht, dan dient het geheel te voldoen aan de bepalingen onder lid 4.2.1 en lid 4.2.2 sub a.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

- a. Bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken, gebouwd buiten het bouwvlak, is per woning maximaal:
 1. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 600 m²;

2. 120 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 600 m².
- c. De goothoogte is maximaal 3 m;
- d. De bouwhoogte is maximaal 6 m;
- e. In afwijking van het bepaalde onder a t/m d, mogen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning erkers worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
 1. de horizontale diepte maximaal 1,5 meter is;
 2. de diepte van de voortuin voor tenminste 2,5 meter onbebouwd blijft;
 3. voorzover aan de voorgevel wordt gebouwd, de breedte maximaal 2/3 van de voorgevel van het hoofdgebouw is;
 4. de bouwhoogte maximaal 3 meter danwel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter is.
- f. In afwijking van het bepaalde onder a t/m d mogen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
 1. het bijbehorend bouwwerk per woning maximaal 2 gesloten wanden heeft;
 2. de wand die parallel ligt aan (het verlengde van) de voorgevel van de woning, minimaal 3 meter achter de voorgevel ligt;
 3. de bouwhoogte maximaal 3 meter is.

4.2.5 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen en verwijsborden, is maximaal 2,5 meter;
- b. De bouwhoogte voor lichtmasten is maximaal 5 meter;
- c. De bouwhoogte voor vrijstaande antennemasten is maximaal 12 meter;
- d. De bouwhoogte voor windmolens is maximaal 15 meter;
- e. De bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 6 meter.

4.2.6 *Ondergronds bouwen*

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijgebouwen;
- b. De verticale diepte is maximaal 3,50 meter.

4.2.7 *Voldoende parkeergelegenheid*

- a. Een omgevingsvergunning voor een bouwplan kan slechts worden verleend, indien ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en voor wat betreft de toename in parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte is aangebracht binnen het plangebied. De parkeer- en stallingsbehoefte moet voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in het gemeentelijk verkeersbeleid.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a indien:
 1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en/of;
 2. aannemelijk wordt gemaakt dat een lagere parkeernorm kan worden toegepast en/of;
 3. er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

4.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. opslag-, transport-, en distributiebedrijven met een groter bebouwd oppervlak dan 1500 m²;
- c. het bewonen van de bedrijfswoning als burgerwoning.

4.3.2 *(Buiten)opslag*

- a. Voor zover de onbebouwde gronden worden gebruikt voor opslag, mag de totale oppervlakte die wordt gebruikt voor opslag niet meer bedragen dan 1500 m²;
- b. Opslag mag uitsluitend plaatsvinden achter de naar de wegzijde gekeerde (voorste) bouwgrens of het denkbeeldig verlengde daarvan;
- c. Voor zover onbebouwde gronden, gelegen buiten het bouwvlak, worden gebruikt voor opslag, mag de totale hoogte van de opslag, gemeten vanaf het aansluitende afgewerkte terrein, niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. Indien de onbebouwde gronden die gebruikt worden voor opslag binnen 6 meter liggen vanaf de zijdelingse of achterste bouwperceelgrens, dan mag dit de bereikbaarheid van gebouwen (o.a. bij calamiteiten) niet belemmeren. Op minimaal één zijde van het perceel moet de geëiste afstand tot

de zijdelingse perceelgrens vrij blijven van opslag.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken perceelsgrens

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub.c ten aanzien van de afstand tot de perceelgrens tot 2,5 meter onder de voorwaarden dat:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- b. de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
- e. de bereikbaarheid in geval van calamiteiten hierdoor niet wordt belemmerd.

4.4.2 Bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 15 meter. De afwijking kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Toestaan van ander bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a voor het toestaan van een ander bedrijf/functie dan ter plaatse is toegestaan, mits het bedrijf/functie voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de betreffende categorie.

4.5.2 Nadere voorwaarden voor afwijken

Het bevoegd gezag kijkt enkel af van de regels zoals hierboven genoemd onder de voorwaarden dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- c. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt benadeeld;
- d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

4.5.3 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik van gronden en/of bouwwerken als bedoeld in artikel 4.5.1 kan slechts worden verleend, indien ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en voor wat betreft de toename in parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte is aangebracht binnen het plangebied. De parkeer- en stallingsbehoefte moet voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in het gemeentelijk verkeersbeleid;
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a indien:
 - 1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en/of;
 - 2. aannemelijk wordt gemaakt dat een lagere parkeernorm kan worden toegepast en/of;
 - 3. er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en plantsoenen;
- b. parken;
- c. voet- en fietspaden;
- d. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. speelvoorzieningen, kunstobjecten en kunstwerken;
- f. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en het onderhoud ten aanzien van de watergangen;
- g. straatmeubilair, en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. In afwijking op het bepaalde onder a zijn gebouwen wel toegestaan voor speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van masten, kunstobjecten en kunstwerken is maximaal 10 meter;
- b. De bouwhoogte van speeltoestellen is maximaal 4 meter;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter.

Artikel 6 Tuin - Gaarde

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuin, moestuin, boomgaard, akker, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden;
- b. wegen en paden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bouwwerken

- a. op de gronden met de bestemming 'Tuin - Gaarde' mogen plantenkasjes en verblijven voor (landbouw)huisdieren worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van plantenkasjes en verblijven voor (landbouw)huisdieren gelden de volgende bepalingen:
 - 1. per bouwperceel mag niet meer dan één bouwwerk worden gerealiseerd;
 - 2. de oppervlakte per bouwwerk mag niet meer dan 20 m² bedragen;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
 - 4. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 1,5 m;
- b. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in de bestemmingsomschrijving, wordt in ieder geval gerekend:

- a. de opslag van goederen, materiaal en materieel in de openlucht;
- b. het gebruik als buitenmanege, tennisbaan en zwembad.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel en fietspaden
- b. geluidwerende voorzieningen;
- c. parkeer-, groenvoorzieningen;
- d. kunstwerken, straatmeubilair, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen mag maximaal 3 meter bedragen.

7.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:
 - 1. voor kunstwerken, kunstobjecten en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 12 meter;
 - 2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen , oevers, taluds, onderhouds- en andere paden en kaden;
- b. waterhuishouding en waterberging;
- c. verkeer te water;
- d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden in en langs watergangen en waterpartijen;
- e. extensieve dagrecreatie;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaats en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met het waarborgen van de waterbergende functie van gronden.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsactiviteiten;
- c. een garage/berging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garage/berging';
- d. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen en erven;
- f. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat het bouwperceel voor maximaal 60% bebouwd mag worden.

9.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Ter plaatse van de aanduiding:

'vrijstaand'	moeten woningen vrijstaand worden gebouwd;
'twee aaneen'	moeten twee woningen aaneen worden gebouwd;
'specifieke vorm van wonen - garage/berging'	moet een garage/berging worden gebouwd.

- c. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduiding:

'vrijstaand'	aan beide zijden minimaal 3 meter;
'twee aaneen'	aan één zijde minimaal 3 meter;

- d. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;
- e. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende gebouwen, gebouwd buiten het bouwvlak, is per woning maximaal:
 1. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 600 m²;
 2. 120 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 600 m².
- c. De goothoogte is maximaal 3 m;
- d. De bouwhoogte is maximaal 6 m;
- e. In afwijking van het bepaalde onder a t/m d, mogen voor (het verlengde van) de voorgevel van het woning erkers worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
 1. De horizontale diepte maximaal 1,5 meter is;
 2. De diepte van de voortuin voor 2, tenminste 5 meter onbebouwd blijft;
 3. Voorzover aan de voorgevel wordt gebouwd, de breedte maximaal 2/3 van de voorgevel van het hoofdgebouw is;
 4. De bouwhoogte maximaal 3 meter danwel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter is.

- f. In afwijking van het bepaalde onder a t/m d mogen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gebouwen worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
1. het gebouw per woning maximaal 2 gesloten wanden heeft;
 2. dat de wand die parallel ligt aan (het verlengde van) de voorgevel van de woning, minimaal 3 meter achter de voorgevel ligt;
 3. de bouwhoogte maximaal 3 meter is.

9.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
1. Erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter.
- b. Achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
1. Erf en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 meter;
 2. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter.
- c. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter.

9.2.5 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijgebouwen;
- b. De verticale diepte is maximaal 3,50 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Aan huis verbonden beroepsactiviteiten

Aan huis verbonden beroepsactiviteiten zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep beslaat maximaal 30% van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m²;
- b. er ontstaat geen zelfstandige vorm van detailhandel, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;
- c. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

9.4.1 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. De afwijking wordt toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- b. de oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten beslaat maximaal 30% van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m²;
- c. er ontstaat geen zelfstandige vorm van detailhandel, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende bedrijf;
- d. er zijn geen milieutechnische belemmeringen.

9.4.2 Bed & Breakfast

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het gebruik van de woning ten behoeve van de uitoefening van een bed & breakfast. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. De ruimte voor bed & breakfast is toegestaan voor maximaal 6 personen;
- b. De oppervlakte van de gehele accommodatie beslaat maximaal 30% van de woning;
- c. De accommodatie maakt deel uit van het hoofdgebouw;
- d. Degene die de bed & breakfast uitoefent, is tevens bewoner van de woning;
- e. Op het eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Wonen naar bedrijventerrein

Het bevoegd gezag kan de voor wonen aangewezen gronden en bijbehorende bouwwerken wijzigen naar de bestemming 'Bedrijventerrein' onder de voorwaarde dat:

- a. de gronden kunnen worden aangewezen tot en met categorie 3.2, met dien verstande dat categorie

3.2 uitsluitend is toegestaan als de afstand tot het bestemmingsvlak wonen tenminste 30 meter bedraagt.

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, de instandhouding en bescherming van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken;
- b. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

10.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd ten dienste van de bedoelde leiding(en) waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het wijzigingen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.
- b. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;

10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende, andere bestemming. Er kan worden afgeweken onder de volgende voorwaarden:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen;
- b. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden toegelaten.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.3 voor het toestaan van een nieuw beperkt kwetsbare object, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen;
- b. ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

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

10.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

10.6.2 Verlening

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

10.6.3 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 10.6.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

10.6.4 Uitzondering

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 11 Leiding - Riool

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor:

- a. de aanleg, de instandhouding en bescherming van een ondergrondse rioolpersleiding;
- b. de bestemming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

11.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende, andere bestemming mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

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

11.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op deze gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

11.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door het uitvoeren van het ander- werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

11.4.3 Advies

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.

11.4.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dit tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en herstellen van archeologische waarden in de bodem.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwen van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heikwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- e. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen en/of
- f. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- g. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

12.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2.1 onder a, wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 12.2.1 onder b dienen te worden gesteld.

12.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder artikel 12.2.1 onder a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
- c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

12.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

12.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 12.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' in dit kader is verleend;
- f. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

12.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

12.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder beperkingen verlenen en zij kan voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals

- het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 12.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologisch begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 13 Waarde - Archeologische Verwachting 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 250 m² en de grondbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwen van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heuwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- e. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of
- f. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- g. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

13.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.2.1 onder a, wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 13.2.1 onder b dienen te worden gesteld.

13.2.3 Uitzondering Bouwregels

Het bepaalde onder artikel 13.2.1 onder a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
- c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

13.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

13.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter over een oppervlakte van meer dan 250 m²;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 13.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' in dit kader is verleend;
- f. voor werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Erfgoedwet is vereist dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

13.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 13.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

13.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder beperkingen verlenen en zij kan voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals

- het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 13.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologisch begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 1', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 14 Waarde - Archeologische Verwachting 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en de grondbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwen van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- e. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of
- f. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- g. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

14.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.2.1 onder a, wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 14.2.1 onder b dienen te worden gesteld.

14.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder artikel 14.2.1 onder a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
- c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

14.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter over een oppervlakte van meer dan 1.000 m²;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 14.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' in dit kader is verleend;
- f. voor werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Erfgoedwet is vereist dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

14.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 14.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

14.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder beperkingen verlenen en zij kan voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals

het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of

2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen en/of
4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
5. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 14.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologisch begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 1', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

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 16 Algemene bouwregels

16.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

16.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

16.3 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentages in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Strijdig gebruik parkeren

- a. Als strijdig gebruik wordt aangemerkt: het gebruiken van gronden en/of bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder alle parkeergelegenheid, die is gerealiseerd op basis van het bepaalde in de artikelen 3.2.8, 3.5.3, 4.2.7 en 4.5.3 in stand te laten;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is er geen sprake van strijdig gebruik indien door middel van een (representatief) parkeeronderzoek wordt aangetoond dat er minder parkeergelegenheid noodzakelijk is.

17.2 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het (laten) gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- b. het (laten) gebruiken van opstallen, waaronder bijbehorend bouwwerken, als zelfstandige woning.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Milieuzone - Geurzone

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Geurzone' mogen de gronden niet bebouwd en/of gebruikt worden ten behoeve van een nieuw geurgevoelig object tenzij er uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van hinder en bij de gemaalbeheerder advies is ingewonnen ten behoeve van een geurgevoelig object.

18.2 Veiligheidszone - Activiteitenbesluit

18.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - Activiteitenbesluit' is geen nieuwbouw ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

18.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat:

1. de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - Activiteitenbesluit' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle functie ter plaatse niet meer aanwezig is;
2. de omvang en situering van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - Activiteitenbesluit' wordt gewijzigd, mits:
 - a. de hoedanigheid van de betreffende risicovolle functie is gewijzigd;
 - b. de ligging van de zone is afgestemd op de risicocontouren ingevolge de van toepassing zijnde wettelijke regels.

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 Afmetingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. het overschrijden van bouwgrenzen. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat de overschrijding maximaal 2,5 meter bedraagt en de noodzakelijkheid is aangetoond in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

19.2 Grotere hoogte voor masten en kunstwerken

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde voor kunstwerken, en zend-, ontvang- en/of sirenemasten. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. De bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt.

19.3 Grotere hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. De bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt.

19.4 Gebouwen voor nutsdoeleinden

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van het bouwen van nutsvoorzieningen zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, transformatorhuisjes en bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel afwijken van de regels. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de inhoud maximaal 50 m³ bedraagt, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel.
- c. de inhoud van bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel maximaal 600 m³ bedraagt.

19.5 Nadere voorwaarden voor afwijken van de regels

Het bevoegd gezag wijkt enkel af van de regels zoals hierboven genoemd onder de voorwaarden dat:

- a. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- c. De sociale veiligheid niet onevenredig wordt benadeeld;
- d. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- e. er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan geringe veranderingen in de ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen in het plan aanbrengen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. uit onderzoek blijkt dat er geen (milieutechnische of ruimtelijke) belemmeringen zijn.

20.1 Nieuwe ontsluitingswegen

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van de aanleg van nieuwe ontsluitingswegen, mits:

- a. deze nieuwe ontsluitingswegen noodzakelijk zijn voor een goede ontsluiting van bedrijven vallende onder de bestemming 'Bedrijventerrein', waarbij deze bedrijven behoefte hebben aan kleinere percelen die niet op andere wijze kunnen worden ontsloten;
- b. deze nieuwe ontsluitingswegen verkeerstechnisch aanvaardbaar zijn;
- c. het principe van de verkeersontsluiting, zoals nu op de plankaart is opgenomen, niet wordt aangetast.

Artikel 21 Overige regels

21.1 Voorrangsregels

21.1.1 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

21.1.2 Voorrang dubbelbestemming

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt:

- a. in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas';
- b. In de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

22.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van lid 22.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 22.1 met maximaal 10%.

22.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 22.1 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.

22.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

22.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 22.4, 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.

22.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 22.4, 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.

22.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Rieze 2021'.

