



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Bedrijventerrein Graafstaete II

Gemeente Duiven

Datum: 21 februari 2024

Projectnummer: 220237.03

ID: NL.IMRO.0226.BPGRAAFSTAETE003-VS01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Bedrijventerrein	8
Artikel 4	Groen	11
Artikel 5	Verkeer	12
Artikel 6	Waarde - Landschap	13
3	Algemene regels	14
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	15
Artikel 11	Overige regels	15
4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 12	Overgangsrecht	17
Artikel 13	Slotregel	17

Bijlage

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan Bedrijventerrein Graafstaete II met identificatienummer NL.IMRO.0226.BPGRAAFSTAETE003-VS01 van de gemeente Duiven;

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 *de verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 *aanduiding*

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

1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.7 *ASVV*

deze afkorting staat voor Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen en betreft een uitgave van de CROW.

1.8 *bebouwing*

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

1.9 *bebouwingspercentage*

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.10 *bedrijf*

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, het bedrijfsmatig verlenen van diensten danwel internetverkoop, zelfstandige kantoren en aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.11 *bedrijfsgebouw*

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 bedrijfsinstallatie

een schoorsteen of een (onderdeel van een) technische installatie die noodzakelijk is voor de werking van het daar gevestigde bedrijf en dat niet kan functioneren zonder deze installatie;

1.13 beleidsregel parkeren

een beleidsregel die voor de uitoefening van de in het plan opgenomen regels uitleg geeft met betrekking tot het aspect parkeren, als bedoeld in artikel 3.1.2 lid 2 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.14 bestaand

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.18 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;

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

- 1.23 *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;
- 1.24 *consumentenvuurwerk***
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;
- 1.25 *CROW***
afkorting van 'Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en Verkeerstechniek, non-profit kennispartner voor (decentrale) overheden, aannemers en adviesbureaus;
- 1.26 *detailhandel***
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.27 *eigen terrein als bedoeld in de regeling voor parkeren en laden en lossen***
het terrein en/of bouwwerk dat de aanvrager in eigendom of in gebruik heeft en waarover hij duurzaam kan beschikken en die bij het te realiseren (bouw)plan en/of het bouwwerk horen;
- 1.28 *gebouw***
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.29 *gebruiken***
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.30 *internetverkoop***
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, zonder enige fysieke vorm van uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zonder dat deze goederen op locatie bezichtigd of afgehaald kunnen worden;
- 1.31 *kantoor***
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met:
a het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
b het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen;
- 1.32 *landschappelijke waarden***
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.33 normaal onderhoud, gebruik en beheer

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

1.34 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.36 peil

- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.37 prostitutie

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

1.38 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.40 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.41 verhard oppervlak

een oppervlak waarop ofwel een bouwwerk ofwel niet-waterdoorlatende verharding aanwezig is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan asfalt of andere terreinverharding waardoor het (hemel)water dat hierop terechtkomt niet de grond in kan trekken;

1.42 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is, gemeten haaks op de bouwperceelsgrens en op een hoogte van 1 meter boven het peil;
- 2.1.2 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;
- 2.1.3 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;
- 2.1.4 De oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

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

2.3 Meten

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b bijbehorende voorzieningen, zoals kantoren en technische ruimten.

met de daarbij behorende:

- c gebouwen;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten;
- e wegen en paden;
- f parkeervoorzieningen;
- g stellingen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i groenvoorzieningen;
- j infrastructurele voorzieningen;
- k openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwperceel

Een bouwperceel is maximaal 5.000 m².

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c de afstand tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 5 m, tenzij de grens van het bouwvlak samenvalt met de perceelsgrens.

3.2.3 Gebouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak is niet toegestaan, behoudens:
 - 1 fietsenstallingen;
 - 2 (openbare) nutsvoorzieningen;
- b de bouwhoogte van de gebouwen onder a bedraagt maximaal 5 m.

- 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak
In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.2.2 gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak de volgende regels:
Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:
- a bedrijfsinstallaties en lichtmasten 8 m;
 - b luifels en overkappingen (geen gebouwen zijnde) 6,5 m;
 - c vlaggenmasten 6 m;
 - d reclame- en instructiezuilen 5 m;
 - e erf- en terreinafscheidingen 3 m;
 - f overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 5 m.
- 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak
In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.2.3 gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak de volgende regels:
Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:
- a bedrijfsinstallaties en lichtmasten 8 m;
 - b vlaggenmasten 6 m;
 - c reclame- en instructiezuilen 5 m;
 - d erf- en terreinafscheidingen 3 m;
 - e overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.
- 3.3 Afwijken van de bouwregels**
- 3.3.1 Afwijkingen maatvoering
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:
- a artikel 3.2.2 onder b voor het vergroten van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen met maximaal 3 m;
 - b artikel 3.2.2 onder c voor het toestaan van een afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens van minimaal 3 m;
 - c artikel 3.2.4 onder a voor het vergroten van de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties tot maximaal 20 m;
 - d artikel 3.2.4 onder f en artikel 3.2.5 onder e voor het vergroten van de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 6 m.
- 3.3.2 Vereisten afwijking
Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
 - c de brand- en/of verkeersveiligheid niet wordt geschaad.

- 3.4 Specifieke gebruiksregels**
- 3.4.1 Strijdig gebruik
Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:
- a detailhandel;
 - b categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
 - c bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

- d vuurwerkbedrijven en de opslag en verkoop van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- e inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

3.4.2 Waterberging en groen

- a Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen op een bouwperceel overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van (een) waterbergingsvoorziening(en) op hetzelfde bouwperceel met een bergingsvermogen van minimaal 60 mm per m² verhard oppervlak;
- b Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen op een bouwperceel overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van minimaal 10 m² groen (horizontaal dan wel verticaal) op hetzelfde bouwperceel per 100 m² verhard oppervlak;
- c Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en/of b als het realiseren van de benodigde waterberging/groen redelijkerwijs niet mogelijk is.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 Afwijken andere bedrijven

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 Vereisten afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- c er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden optreden.

3.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in de naasthogere categorie dan ter plaatse is toegestaan, zoals opgenomen in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009), dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk gesteld kan worden met een bedrijf van die naasthogere categorie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a geen onevenredige aantasting vindt plaats van de verkeersveiligheid;
- b geen onevenredige aantasting vindt plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
- c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b parken en plantsoenen;
- c parkeren;
- d paden en speelvoorzieningen;
- e kunstwerken;
- f water en voorzieningen voor de waterhuishouding (waterberging en waterafvoer); met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, openbare nutsvoorzieningen, wegen en verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en openbare nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 2 m waarbij geldt dat:

- a de bouwhoogte van speeltoestellen en fietsenstallingen maximaal 3 m mag bedragen;
- b de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 6 m mag bedragen.

Artikel 6 **Waarde - Landschap**

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, instandhouding en versterking van de aardkundige waarden, openheid en het verkavelingspatroon.

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

6.2.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het beplanten van gronden met hoogopgaande beplanting;
- b het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- c het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d het afgraven of ophogen van gronden.

6.2.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 6.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.2.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 6.2.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige aardkundige waarden, openheid en het verkavelingspatroon in het gebied.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

9.2 Vereisten afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeerregeling, laden en lossen

11.1.1 Parkeren auto's en fietsen

- a Een omgevingsvergunning voor het bouwen, vernieuwen of uitbreiden van een gebouw en/of een omgevingsvergunning voor de verandering van het gebruik van een (bouw)perceel wordt slechts verleend indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen ten aanzien van auto's en fietsen zoals opgenomen in de 'Parkeernormennota Duiven' die in werking is getreden op 3 februari 2018, of diens rechtsopvolger. Dan wel, bij het ontbreken van gemeentelijk beleid, aan de gemiddelde parkeerkencijfers van de CROW Parkeerkencijfers 2018 (publicatie 381) of de meest recente uitgave hiervan op moment van het indienen van de aanvraag;
- b De benodigde parkeerplaatsen zoals bedoeld onder a dienen te worden aangelegd en duurzaam in stand gehouden te worden op eigen terrein of gronden die duurzaam daarvoor aangewend kunnen worden en welke direct aansluitend bij het gebouw/perceel zijn gelegen. Het niet voldoen aan deze voorwaarde is een vorm van strijdig gebruik van de bestemmingsomschrijving van de geldende enkelbestemming als opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan.

11.1.2 Laden en lossen

- a Een omgevingsvergunning voor het bouwen, vernieuwen of uitbreiden van een gebouw en/of een omgevingsvergunning voor de verandering van het gebruik van een (bouw)perceel wordt slechts verleend als is verzekerd dat er in een behoefte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien en daarbij ook inbegrepen de bijbehorende voorzieningen en manoeuvreerruimte zoals bepaald in de 'Parkeernormennota Duiven' die in werking is getreden op 3 februari 2018 of diens rechtsopvolger. Dan wel, bij het ontbreken van gemeentelijke beleid, aan de kaders van de meeste recente uitgave van de ASVV (uitgegeven door CROW);
- b De benodigde laad- en losruimte zoals bedoeld onder a dient te worden aangelegd en duurzaam in stand gehouden te worden op eigen terrein of gronden die duurzaam daarvoor aangewend kunnen worden en welke direct aansluitend bij het gebouw/perceel zijn gelegen. Het niet voldoen aan deze voorwaarde is een vorm van strijdig gebruik van de bestemmingsomschrijving van de geldende enkelbestemming als opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan.

11.1.3 Afwijkingsregel

- a Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 11.1.1 en 11.1.2 indien:
 - 1 op andere wijze in de benodigde parkeer- of laad- en losruimte wordt voorzien, of;
 - 2 uit (parkeer)onderzoek blijkt dat voldoende parkeer- of laad- en losgelegenheid aanwezig is in het openbaar gebied, of;
 - 3 er door andere omstandigheden, mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of bouwwerk, zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.
- b De afwijking zoals bedoeld onder a is enkel mogelijk mits:
 - 1 het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - 2 bij de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid en de verkeersveiligheidsbelangen in acht worden genomen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Graafstaete II'.