Bestemmingsplan

Bedrijvenpark Laarakker Noordwest

Understanding today.
Improving tomorrow.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Bedrijventerrein - 1	11
Artikel 4	Bedrijventerrein - 2	16
Artikel 5	Groen	21
Artikel 6	Water	22
Artikel 7	Leiding - Hoogspanningsverbinding	23
Artikel 8	Leiding - Water	24
Artikel 9	Waarde - Archeologie 5	26
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**29**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 11	Algemene bouwregels	30
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	34
Artikel 16	Algemene procedureregels	35
Artikel 17	Overige regels	36
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**37**
Artikel 18	Overgangsrecht	37
Artikel 19	Slotregel	38

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noordwest' met identificatienummer NL.IMRO.1684.15bplaarakkernw-ON01 van de gemeente Cuijk.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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.

1.4 archeologisch advies

advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.5 archeologisch onderzoek

inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.6 archeologische begeleiding

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.7 archeologische opgraving

opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veiliggesteld.

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de grootte van een deel van een bouwperceel aangeeft, dat ten hoogste mag of ten minste moet worden bebouwd.

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

1.12 bedrijfsinstallatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte:

de gezamenlijke oppervlakte van vaste vloeren in gebouwen die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, waaronder niet begrepen verharde oppervlakten zoals toegangswegen, reinigingsplaatsen, weegbruggen en andere erfverhardingen.

1.14 bestaand

a. bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
b. bij gebruik: gebruik op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mits dat gebruik niet reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan inclusief de overgangsbepaling van dat plan.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 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.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel:

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

1.20 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 buitenopslag:

opslag en uitstalling van producten, materialen of machines die niet plaatsvindt binnen gebouwen of onder overkappingen maar op het buitenterrein van een bedrijf; het parkeren van voertuigen alsmede de uitstalling van voertuigen die te koop of te huur worden aangeboden vallen hier niet onder.

1.22 deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Postorderbedrijven en andere activiteiten gericht op het (doen) thuisleveren van goederen op schriftelijke, telefonische of elektronische order van klanten en waarbij op de bedrijfslocatie geen directe contactmogelijkheden (showroom, afhaalcentrum) met klanten worden geboden, worden niet gerekend tot detailhandel.

1.24 gebouw:

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

1.25 geluidsgevoelige functie:

een ander geluidsgevoelig gebouw of een geluidsgevoelig terrein zoals bedoeld in het Besluit geluidhinder.

1.26 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, waarbij ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.27 inpandige opslag

opslag en uitstalling van producten, materialen of machines in gebouwen of onder overkappingen.

1.28 kantoor

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

1.29 mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest.

1.30 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een dak en met maximaal drie, al dan niet tot de overkapping behorende, wanden.

1.31 risicovolle inrichting

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.32 staat van bedrijfsactiviteiten

een in de bijlage opgenomen staat, waarin de categorie-indeling van inrichtingen is weergegeven.

1.33 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een gebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

a. bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten tot of vanuit het hart van de lijn, tenzij anders aangegeven;
b. de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

2.3 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a. indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge de regels in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal, respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
b. in het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

2.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van de bouwregels worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, onder voorwaarde dat:

a. de overschrijding van de bouwregels in het horizontale vlak maximaal 1,5 meter is;
b. de overschrijding van de bouwregels in het verticale vlak maximaal 3 m is;
c. de oppervlakte maximaal 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak bedraagt.

2.5 Bouwwerken

a. de bepaling van het peil:

1. op droge grond is het peil: de hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer van het hoofdgebouw gelegen binnen maximaal 0,5 m van de hoogte van de weg waarop het bouwperceel ontsloten wordt, dan wel de hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer van het bestaande hoofdgebouw.
2. op of in het water is het peil: het gemiddeld jaarlijks waterpeil ter plaatse van het bouwperceel.

b. de hoogte van de weg:

de hoogte van de weg zoals die door of namens burgemeester en wethouders is vastgesteld.

c. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee te vergelijken constructiedeel.

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

e. 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.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. bedrijven die zijn opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij de regels) behorende tot milieucategorie 2 en 3.1, met uitzondering van:
   1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
   2. risicovolle inrichtingen;
b. ten dienste van de bedrijven als bedoeld onder a:
   1. ondergeschikte kantoren;
   2. ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten;
   3. inpandige opslag;
   4. erven en verhardingen;
   5. laden, lossen en parkeren;
c. (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen en overige verkeersvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. andere bijbehorende voorzieningen, waaronder energievoorzieningen en installaties voor telecommunicatie.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. De grootte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 5.000 m^2.
b. Het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 40%, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' buiten beschouwing worden gelaten bij het bepalen van het bebouwingspercentage.
c. Het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 80%.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
b. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 6 m;
c. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 5 m;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

a. opslagsilo's en bedrijfsinstallaties zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. de afstand van opslagsilo's en bedrijfsinstallaties tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 6 m;
   2. de afstand van opslagsilo's en bedrijfsinstallaties tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 5 m;
   3. de hoogte van opslagsilo's en bedrijfsinstallaties mag niet meer bedragen dan 10

m;

b. de bouwhoogte van antennemasten, lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 m;
c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van bedrijfs- en reclameuitingen mag niet meer bedragen dan 6 m;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken maximale oppervlakte bouwperceel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a en een bouwperceel met een oppervlakte groter dan 5.000 m2 toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er zijn, ook als de bouwmogelijkheden uit lid 3.2 maximaal worden benut, aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
b. het grotere bouwkavel is in stedenbouwkundig opzicht en naar aard en omvang inpasbaar op het bedrijventerrein;
c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
    1. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
    2. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
    3. een regionaal bedrijventerrein.

3.4.2 Afwijken bebouwingspercentage

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en een lager bebouwingspercentage toestaan, mits:
    1. de afwijking noodzakelijk is vanwege de bedrijfsuitoefening of vanwege een gefaseerde realisering van de bebouwing;
    2. geen onvenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c en een bebouwingspercentage van maximaal 90% toestaan, mits:
    1. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
    2. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte om de parkeerbehoefte van het bedrijf op te vangen, waarbij wordt voldaan aan het bepaalde in lid 3.5.5;
    3. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende waterberging, waarbij wordt voldaan het bepaalde in lid 3.5.4.

3.4.3 Afwijken afstand zijdelingse en achterste perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c en lid 3.2.3 onder a en een kleinere afstand tot de zijdelingse en/of achterste grens van het bouwperceel toestaan, mits:

a. de afstand tot de zijdelingse en/of achterste grens van het bouwperceel niet minder bedraagt dan 3 m;
b. geen onvenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de kleinere afstand aanvaardbaar is uit oogpunt van brandveiligheid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Ondergeschikte kantoren

Kantoren zijn toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering van een bedrijf, onder de volgende voorwaarden:

a. de bedrijfsvloeroppervlakte van het kantoor mag niet meer bedragen dan 40% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf, met een maximum van 800 m^2 per bedrijfsvestiging;
b. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

3.5.2 Ondergeschikte detailhandel

Detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten is toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering van een bedrijf, onder de volgende voorwaarden:

a. de verkoopvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m^2;
b. detailhandel is niet toegestaan in een afzonderlijk gebouw.

3.5.3 Aardgasloze bedrijfsvoering

Het is niet toegestaan om voor het verwarmen van gebouwen of voor de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op het bedrijfsperceel gebruik te maken van aardgas.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Bedrijfspercelen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1 indien op eigen terrein is voorzien in een bergings-/infiltratievoorziening voor de opvang van hemelwater met een capaciteit van minimaal 0,0275 m^3 per m^2 verhard/bebouwd oppervlak.

3.5.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Bedrijfspercelen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1 indien op eigen terrein is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor auto's worden de volgende normen gehanteerd:

a. voor een ondergeschikt kantoor bij een bedrijf, 2,5 parkeerplaatsen per 100 m^2 BVO;
b. voor een arbeidsintensief bedrijf, 2,4 parkeerplaatsen per 100 m^2 BVO;
c. voor een arbeidsextensief bedrijf, 1,1 parkeerplaatsen per 100 m^2 BVO;
d. voor een bedrijfsverzamelgebouw, 2,0 parkeerplaatsen per 100 m^2 BVO.

3.5.6 Voorwaardelijke verplichting laden en lossen

Bedrijfspercelen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1 indien op eigen terrein is voorzien in voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen.

3.5.7 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

a. als standplaats van onderkomens en als standplaats van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel ter plaatse;
b. voor de uitoefening van enige vorm van detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in lid 3.5.2;
c. van de gronden voor buitenopslag;
d. van de gronden ten behoeve van mestbewerking.

3.5.8 MER-(beoordelings)plichtige bedrijven

De oprichting, uitbreiding en wijziging van inrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen wordt overschreden, zijn niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken milieucategorie en type bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die vallen onder een hogere milieucategorie dan volgens het bepaalde in lid 3.1 is toegestaan (maximaal milieucategorie 3.2), mits de bedrijven/bedrijfsactiviteiten qua milieubelasting, naar aard en omvang en naar de effecten op het woon- en leefklimaat zijn te vergelijken met de bedrijven/bedrijfsactiviteiten die volgens het bepaalde in lid 3.1 voor het betreffende gebied zijn toegestaan;
b. de uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten, mits de bedrijven/bedrijfsactiviteiten qua milieubelasting, naar aard en omvang en naar de effecten op het woon- en leefklimaat zijn te vergelijken met de bedrijfsactiviteiten die volgens het bepaalde in lid 3.1 voor het betreffende gebied zijn toegestaan.

3.6.2 Afwijken oppervlakte ondergeschikte kantoren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1 ten behoeve van een grotere oppervlakte aan ondergeschikte kantoren, mits:

a. de grotere oppervlakte noodzakelijk is voor de bedrijfsuitoefening;
b. de bedrijfsvloeroppervlakte van het kantoor niet meer bedraagt dan 40% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf;
c. het geen zelfstandige kantoren betreft;
d. indien het kantoor een grotere bedrijfsvloeroppervlakte heeft dan 1.500 m^2, het gebouw is voorzien van:
    1. een adequaat functionerend centraal afsluitbaar ventilatiesysteem;
    2. lekwerende voorzieningen bij raam- en deuropeningen.

3.6.3 Afwijken afhaalpunt voor detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.7 ten behoeve van een afhaalpunt voor detailhandel, mits:

a. geen showroom/uitstalling of betalingsmogelijkheid wordt gerealiseerd;
b. de brutovloeroppervlakte van het voor het publiek toegankelijke deel van het afhaalpunt niet meer bedraagt dan 100 m^2.

3.6.4 Afwijken buitenopslag

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder b en lid 3.5.7 onder c ten behoeve van buitenopslag, mits:

a. geen onvenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en wordt voorzien in afdoende visuele afscherming;
b. de hoogte van de buitenopslag niet meer bedraagt dan 8 m, met dien verstande dat de hoogte van de buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' bovendien niet meer mag bedragen dan de hoogte die op grond van het bepaalde in lid 13.2 is toegestaan voor bouwwerken;
c. de buitenopslag plaatsvindt achter de voorgevellijn van het bedrijfsgebouw; indien op

een bouwperceel meerdere bedrijfsgebouwen staan, geldt de voorgevellijn van het gebouw dat het dichtste bij de voorste grens van het bouwperceel staat;

d. de situering van de buitenopslag aanvaardbaar is uit oogpunt van brandveiligheid.

3.6.5 Afwijken bedrijfsvoering op aardgas

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.3 ten behoeve van het gebruik van aardgas voor bedrijfsactiviteiten, mits:

a. het gebruik van aardgas noodzakelijk is voor de bedrijfsuitoefening en het aardgas niet wordt gebruikt voor het verwarmen van gebouwen;
b. de stikstofemissie die wordt toegestaan door het verlenen van omgevingsvergunningen op basis van dit lid en op basis van lid 4.6.5 in totaal niet meer bedraagt dan 163 kg NOx/jaar en 14 kg NH_3/jaar.

Artikel 4 Bedrijventerrein - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. bedrijven die zijn opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij de regels) behorende tot:
   1. milieucategorie 3.1 tot en met 4.1, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
   2. milieucategorie 3.2 tot en met 4.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';

   met inbegrip van:
   - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
   - risicovolle inrichtingen;

b. ten dienste van de bedrijven als bedoeld onder a:
   1. ondergeschikte kantoren;
   2. ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten;
   3. inpandige opslag;
   4. erven en verhardingen;
   5. laden, lossen en parkeren;

c. (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen en overige verkeersvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. andere bijbehorende voorzieningen, waaronder energievoorzieningen en installaties voor telecommunicatie.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. De grootte van een bouwperceel mag:
   1. voor bedrijven behorende tot milieucategorie 3.1 of 3.2 niet minder bedragen dan 5.000 m^2;
   2. voor bedrijven behorende tot milieucategorie 4.1 of 4.2 niet minder bedragen dan 2.000 m^2.

b. Het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 30%, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' buiten beschouwing worden gelaten bij het bepalen van het bebouwingspercentage.
c. Het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 80%.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.
b. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 12 m;
c. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 5 m;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

a. opslagsilo's en bedrijfsinstallaties zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. de afstand van opslagsilo's en bedrijfsinstallaties tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 12 m;
   2. de afstand van opslagsilo's en bedrijfsinstallaties tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 5 m;
   3. de hoogte van opslagsilo's en bedrijfsinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m;
b. de bouwhoogte van antennemasten, lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 m;
c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van bedrijfs- en reclameuitingen mag niet meer bedragen dan 6 m;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken bebouwingspercentage

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder b en een lager bebouwingspercentage toestaan, mits:
   1. de afwijking noodzakelijk is vanwege de bedrijfsuitoefening of vanwege een gefaseerde realisering van de bebouwing;
   2. geen onvenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c en een bebouwingspercentage van maximaal 90% toestaan, mits:
   1. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
   2. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte om de parkeerbehoefte van het bedrijf op te vangen, waarbij wordt voldaan aan het bepaalde in lid 4.5.6;
   3. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende waterberging, waarbij wordt voldaan het bepaalde in lid 4.5.5.

4.4.2 Afwijken bouwhoogte

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a ten behoeve van het bouwen van gebouwen en overkappingen tot een hoogte van 20 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder a ten behoeve van het bouwen van opslasgsilo's en bedrijfsinstallaties tot een hoogte van 20 m, mits:
   1. de afwijking noodzakelijk is vanwege de bedrijfsuitoefening;
   2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.
c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder d en onder e en een grotere hoogte toestaan voor erf- en tereinafscheidingen of overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits:
   1. dit noodzakelijk is voor de visuele afscherming van buitenopslag;
   2. de hoogte niet meer bedraagt dan 8 meter, met dien verstande dat de hoogte van naar de weg gekeerde erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan 4 meter.

4.4.3 Afwijken afstand voorste perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b en lid 4.2.3 onder a en een kleinere afstand tot de voorste grens van het bouwperceel toestaan, mits:

a. de afstand tot de voorste grens van het bouwperceel niet minder bedraagt dan 6 m;
b. geen onvenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de kleinere afstand aanvaardbaar is uit oogpunt van brandveiligheid.

4.4.4 Afwijken afstand zijdelingse en achterste perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en lid 4.2.3 onder a en een kleinere afstand tot de zijdelingse en/of achterste grens van het bouwperceel toestaan, mits:

a. de afstand tot de zijdelingse en/of achterste grens van het bouwperceel niet minder bedraagt dan 3 m;
b. geen onvenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de kleinere afstand aanvaardbaar is uit oogpunt van brandveiligheid.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Ondergeschikte kantoren

Kantoren zijn toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering van een bedrijf, onder de volgende voorwaarden:

a. de bedrijfsvloeroppervlakte van het kantoor mag niet meer bedragen dan 40% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf, met een maximum van 2.000 m^2 per bedrijfsvestiging;
b. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
c. het gebruik van kantoren met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 1.500 m^2 is uitsluitend toegestaan indien het gebouw is voorzien van:
    1. een adequaat functionerend centraal afsluitbaar ventilatiesysteem;
    2. lekwerende voorzieningen bij raam- en deuropeningen.

4.5.2 Ondergeschikte detailhandel

Detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten is toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering van een bedrijf, onder de volgende voorwaarden:

a. de verkoopvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m^2;
b. detailhandel is niet toegestaan in een afzonderlijk gebouw.

4.5.3 Risicovolle inrichtingen

Inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen worden gevestigd op het bedrijventerrein, mits de 10^{-6}/jaar contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, beperkt blijft tot het bouwperceel van de risicovolle inrichting of het openbaar gebied.

4.5.4 Aardgasloze bedrijfsvoering

Het is niet toegestaan om voor het verwarmen van gebouwen of voor de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op het bedrijfsperceel gebruik te maken van aardgas.

4.5.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Bedrijfspercelen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in lid 4.1 indien op eigen terrein is voorzien in een bergings-/infiltratievoorziening voor de opvang van hemelwater met een capaciteit van minimaal 0,0275 m^3 per m^2 verhard/bebouwd oppervlak.

4.5.6 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Bedrijfspercelen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in lid 4.1 indien op eigen terrein is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor auto's worden de volgende normen gehanteerd:

a. voor een ondergeschikt kantoor bij een bedrijf, 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO;
b. voor een arbeidsintensief bedrijf, 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² BVO;
c. voor een arbeidsextensief bedrijf, 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² BVO;
d. voor een bedrijfsverzamelgebouw, 2,0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO.

4.5.7 Voorwaardelijke verplichting laden en lossen

Bedrijfspercelen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in lid 4.1 indien op eigen terrein is voorzien in voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen.

4.5.8 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

a. als standplaats van onderkomens en als standplaats van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel ter plaatse;
b. voor de uitoefening van enige vorm van detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in lid 4.5.2;
c. van de gronden voor buitenopslag;
d. van de gronden ten behoeve van mestbewerking.

4.5.9 MER-(beoordelings)plichtige bedrijven

De oprichting, uitbreiding en wijziging van inrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen wordt overschreden, zijn niet toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken milieucategorie en type bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die vallen onder een hogere milieucategorie dan volgens het bepaalde in lid 4.1 is toegestaan (maximaal milieucategorie 4.2), mits de bedrijven/bedrijfsactiviteiten qua milieubelasting, naar aard en omvang en naar de effecten op het woon- en leefklimaat zijn te vergelijken met de bedrijven/bedrijfsactiviteiten die volgens het bepaalde in lid 4.1 voor het betreffende gebied zijn toegestaan;
b. de uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten, mits de bedrijven/bedrijfsactiviteiten qua milieubelasting, naar aard en omvang en naar de effecten op het woon- en leefklimaat zijn te vergelijken met de bedrijfsactiviteiten die volgens het bepaalde in lid 4.1 voor het betreffende gebied zijn toegestaan;
c. de uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 ter plaatse van

de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', mits het bouwperceel van het betreffende bedrijf gedeeltelijk ligt op gronden met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1'.

4.6.2 Afwijken oppervlakte ondergeschikte kantoren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 ten behoeve van een grotere oppervlakte aan ondergeschikte kantoren, mits:

a. de grotere oppervlakte noodzakelijk is voor de bedrijfsuitoefening;
b. de bedrijfsvloeroppervlakte van het kantoor niet meer bedraagt dan 40% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf;
c. het geen zelfstandige kantoren betreft;
d. indien het kantoor een grotere bedrijfsvloeroppervlakte heeft dan 1.500 m^2, het gebouw is voorzien van:
    1. een adequaat functionerend centraal afsluitbaar ventilatiesysteem;
    2. lekwerende voorzieningen bij raam- en deuropeningen.

4.6.3 Afwijken afhaalpunt voor detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.8 ten behoeve van een afhaalpunt voor detailhandel, mits:

a. geen showroom/uitstalling of betalingsmogelijkheid wordt gerealiseerd;
b. de brutovloeroppervlakte van het voor het publiek toegankelijke deel van het afhaalpunt niet meer bedraagt dan 100 m^2.

4.6.4 Afwijken buitenopslag

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder b en lid 4.5.8 onder c ten behoeve van buitenopslag, mits:

a. geen onvenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en wordt voorzien in afdoende visuele afscherming;
b. de hoogte van de buitenopslag niet meer bedraagt dan 8 m;
c. de buitenopslag plaatsvindt achter de voorgevellijn van het bedrijfsgebouw; indien op een bouwperceel meerdere bedrijfsgebouwen staan, geldt de voorgevellijn van het gebouw dat het dichtste bij de voorste grens van het bouwperceel staat;
d. de situering van de buitenopslag aanvaardbaar is uit oogpunt van brandveiligheid.

4.6.5 Afwijken bedrijfsvoering op aardgas

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.4 ten behoeve van het gebruik van aardgas voor bedrijfsactiviteiten, mits:

a. het gebruik van aardgas noodzakelijk is voor de bedrijfsuitoefening en het aardgas niet wordt gebruikt voor het verwarmen van gebouwen;
b. de stikstofemissie die wordt toegestaan door het verlenen van omgevingsvergunningen op basis van dit lid en op basis van lid 3.6.5 in totaal niet meer bedraagt dan 163 kg NOx/jaar en 14 kg NH_3/jaar.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. fiets- en voetpaden;
c. kunstwerken;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd, uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen. Voor deze gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m^2;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen, waterpartijen, oevers en voorzieningen voor waterkering;
b. groenvoorzieningen;
c. wegen en paden met daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers;
d. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. de aanleg, instandhouding en/of bescherming van hoogspanningsverbindingen;
b. groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen, mogen op of in de gronden binnen deze bestemming uitsluitend hoogspanningsmasten ten behoeve van bovengrondse hoogspanningsleidingen worden gebouwd, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 55 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de hoogspanningsverbinding dient te zijn gewaarborgd;
b. het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

7.4.1 Verbod

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen van hoogopgaande bomen en beplanting;
b. het ophogen of egaliseren van de bodem, of anderszins verhogen van de maaiveld- of weghoogte.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding zijn gewaarborgd.
b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse watertransportleidingen;
b. groenvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen, mogen op of in de gronden binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de leiding, zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,5 m en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 5 m².

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de waterleiding dient te zijn gewaarborgd;
b. het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

8.4.1 Verbod

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
c. het graven van sloten en het aanleggen van drainage;
d. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 0,30 m;
e. het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden, dieper dan 0,30 m;
f. het aanbrengen van gewassen of beplantingen, die dieper wortelen dan 0,30 m.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de waterleiding zijn gewaarborgd.
b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wint het bevoegd

gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 5

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

9.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 9.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd

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

9.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5':

a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem wordt verstoord op een grotere diepte dan 0,5 m;
g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem wordt verstoord op een grotere diepte dan 0,5 m;
h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem wordt verstoord op een grotere diepte dan 0,5 m;
i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem wordt verstoord op een grotere diepte dan 0,5 m;
j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt.

9.3.2 Uitzonderingen

Het verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. is gebleken dat de in lid 9.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal;
c. de in lid 9.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

Op de gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het slopen de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de sloopwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m vanaf 0,30 m boven het maaiveld en minder worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige;
b. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde

worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag dat in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kan verbinden aan de omgevingsvergunning.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk komt te vervallen, onder voorwaarde dat op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' alsnog aan gronden wordt toegekend, onder voorwaarde dat:
    1. uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;
    2. de regels van de reeds aanwezige bestemming(en) onverkort van toepassing blijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

a. Op plaatsen waar gebouwen en overkappingen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden. Direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

a. het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een bedrijfsgebouw als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het uitbaten van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
d. het uitbaten van een smartshop, een growshop en een headshop, alsmede het gebruik van opstallen voor het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs;
e. de opslag van grote obstakels als boten, caravans e.d. alsmede als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens als zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
f. het recreatief nachtverblijf;
g. het plaatsen van kampeermiddelen, andere onderkomens of als dagcamping;
h. paardenbakken;

tenzij dit gebruik in de regels uitdrukkelijk is toegestaan.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Geluidzone - industrie

Binnen de als 'geluidzone - industrie' aangegeven gronden mogen geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies worden gebouwd of in gebruik worden genomen, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

13.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen, niet meer bedragen dan de hoogte die wordt berekend met de volgende formule:

H = x/50 + 3,16

waarin:

H = maximale bouwhoogte (in meters)

x = afstand tot de voet van de molen (in meters)

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid 17.1, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit plan en toestaan dat:

a. maximaal 10% wordt afgeweken van de gegeven maatvoering en percentages;
b. de bestemmingsgrenzen of het bestemmingsvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, waarbij geldt dat de natuurlijke, landschappelijke, hydrologische en archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
c. gebouwen van openbaar nut worden gebouwd, zoals openbare nutsgebouwen, wachthuizen voor het openbaar vervoer, gebouwen voor de bediening van waterhuishoudkundige voorzieningen, toiletgebouwen en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, onder voorwaarde dat:
    1. de inhoud per gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m³;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Verwijzing wettelijke regelingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de planregels met verwijzingen naar wettelijke regelingen te wijzigen, in het geval dat deze wettelijke regelingen na het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

15.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen voor de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, onder voorwaarde dat:

a. de overschrijdingen niet meer dan 5 m zijn;
b. het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de sociale veiligheid;
    2. het stedenbouwkundige beeld;
    3. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    4. de verkeersveiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
d. burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de waterbeheerder, als het wijzigingsplan naar verwachting gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

Artikel 16 Algemene procedureregels

16.1 Procedure bij nadere eisen

Burgemeester en wethouders stellen belanghebbenden in de gelegenheid om hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen. De wijze van in gelegenheid stellen is vormvrij, onder voorwaarde dat in het besluit wordt vastgelegd:

a. de wijze van in gelegenheid stellen;
b. de samengevatte zienswijze(n) van de belanghebbende(n);
c. de afweging van deze zienswijze(n).

Burgemeester en wethouders leggen alleen een nadere eis op, onder voorwaarde dat:

d. de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan;
e. de nadere eisen alleen worden gesteld in de specifieke situatie dat de regels leiden tot een onevenredige aantasting van:
    1. een goede woonsituatie;
    2. de sociale veiligheid;
    3. het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld;
    4. het straat- en bebouwingsbeeld;
    5. de karakteristieke hoofdvorm en kenmerken;
    6. de verkeersveiligheid;
    7. de milieusituatie;
    8. de brandveiligheid;
    9. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Afweging bij afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag weegt in aanvulling op overig bepaalde voorwaarden in ieder geval af, of bij een omgevingsvergunning met afwijking, of bij het gebruik van een wijzigingsbevoegdheid, het verlenen van medewerking niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

a. een goede woonsituatie;
b. de sociale veiligheid;
c. het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld;
d. het straat- en bebouwingsbeeld;
e. de karakteristieke hoofdvorm en kenmerken;
f. de verkeersveiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

17.2 Strijdigheid van belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, heeft het belang van de dubbelbestemming prioriteit. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid, en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria worden voldaan en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht, dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

17.3 Wettelijke regelingen

Voor zover in deze regels verwezen wordt naar wettelijke regelingen, worden deze regelingen bedoeld zoals deze luidden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder 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. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noordwest' van de gemeente Cuijk.