Holtum Noord IV

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **9**
Artikel 3 Bedrijventerrein 9
Artikel 4 Groen 11
Artikel 5 Verkeer 12
Artikel 6 Leiding - Gas 13
Artikel 7 Waarde - Archeologie 15

Hoofdstuk 3 Algemene regels **17**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 18
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 19
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 20
Artikel 12 Overige regels 21

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **22**
Artikel 13 Overgangsrecht 22
Artikel 14 Slotregel 23

Bijlage bij regels **25**

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten **26**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Holtum Noord IV' met identificatienummer NL.IMRO.1883.BPHoltumNoordIV-VA01 van de gemeente Sittard-Geleen.

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 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 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten (resten uit het verleden).

1.6 archeologische waarde

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

1.7 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een certificaat als bedoeld in de Erfgoedwet en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, dan wel binnen

een bestemmingsvlak of bouwvlak, zoals nader bepaald in deze regels, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel, bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak.

1.10 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.11 bedrijfsvloeroppervlak

de inpandige en overdekte ruimte die wordt benut in verband met de uitoefening van een bedrijf.

1.12 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, dienende ter huisvesting van een persoon (of diens gezin) wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is c.q. gewenst is gelet op het feitelijke gebruik van het gebouw en/of het terrein.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bevi-inrichting

bevi-bedrijf zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.16 bijgebouw (inclusief aan- en uitbouw)

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel staand hoofdgebouw.

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 en het vergroten van een standplaats.

1.18 bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

1.24 dak

Constructie van een gebouw, vlak of hellend, waarmee het gebouw is afgedekt en waarop de dakbedekking is aangebracht.

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

1.26 diepploegen

het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 30 cm (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik. Ploegen minder dan 30 cm diep wordt beschouwd als normaal onderhoud en beheer.

1.27 erf

een al of niet omheind stuk grond, in ruimtelijke opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, waarop ingevolge de regels van het plan geen hoofdbebouwing is toegestaan en dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit kadastrale gegevens.

1.28 gebouw

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

1.29 gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.30 kantoor

een ruimte of een complex van ruimten welke is bestemd om te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.

1.31 kwetsbaar object

een (beperkt) kwetsbaar object, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

1.32 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub c van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan.

1.33 nutsvoorzieningen

gebouwen en overkappingen ten behoeve van de waterhuishouding, de energievoorziening, en naar de aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen, niet zijnde geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

1.34 omgevingsvergunning

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

1.35 omgevingsvergunning voor het afwijken

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

1.36 omgevingsvergunning voor het bouwen

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

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

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.

1.38 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen.

1.39 ondergeschikte bouwdelen/bouwdelen van ondergeschikt belang

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw uitsteken, zoals schoorstenen, liftschachten, antennemasten, windvanen, vlaggenmasten, wolfseinden en andere ondergeschikte dakopbouwen.

1.40 ondergronds

beneden het peil.

1.41 peil

de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel.

1.42 prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice.

1.43 seks- en/of pornobedrijf

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel.

1.44 uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.45 verharden van wegen

het aanbrengen van een dichte deklaag in de vorm van bijvoorbeeld klinkers, asfalt of beton.

1.46 voorgevelrooilijn

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

1.47 weg

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.48 Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in onderdeel D van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 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.

2.4 inhoud van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 horizontale diepte van een bouwwerk

tussen het voorste en het achterste punt van het bouwwerk, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren dan wel scheidslijnen en op het peil.

2.7 verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.8 ondergeschikte bouwdelen/bouwdelen van ondergeschikt belang

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw uitsteken, zoals schoorstenen, liftschachten, antennemasten, windvanen, vlaggenmasten, wolfseinden en andere ondergeschikte dakopbouwen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt. Tevens worden hieronder gevelisolerende of andere duurzaamheidsmaatregelen verstaan, mits de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de vestiging van bedrijven gericht op distributie, op- en overslag daaronder begrepen bedrijven waarbij lichte assemblage kan plaatsvinden en (dienstverlenende) bedrijven ten behoeve van of in een directe relatie met bovengenoemde bedrijven en die voorkomen in milieucategorieën 2 en 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en die geheel of gedeeltelijk gebruikmaken van de door de rail- en/of bargeterminal aangeboden dienstverlening;
b. bijbehorende wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen en parkeeraccommodatie en ontsluitingsmogelijkheden, met dien verstande dat de ontsluiting dient te worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
c. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
d. De toegestane bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 15,00 meter, met dien verstande dat de toegestane hoogte van erfafscheidingen maximaal 3,00 meter bedraagt.
e. Voor zover op de verbeelding een 'gevellijn' is aangegeven, dient de gevel van het hoofdgebouw in, of parallel aan deze 'gevellijn' te worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van derden;
a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld;
b. een positief advies is verkregen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 80% bedraagt.

3.3.2 Afwijken situering gevellijn

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 sub e en toestaan dat de gevel van gebouwen niet op of parallel aan de 'gevellijn wordt gebouwd, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van derden;
a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld;
b. een positief advies is verkregen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 80% bedraagt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

De onderstaande specifieke gebruiksregels zijn van toepassing;

a. bedrijfswoningen, detailhandel en zelfstandig kantoorvestigingen zijn niet toegestaan;
b. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
d. er dient per bouwperceel te worden voldaan aan de volgende parkeernorm: 0,4 parkeerplaats per 100 m² bvo, met dien verstande dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
e. het parkeren dient landschappelijk ingepast te worden;
f. buitenopslag is niet toegestaan.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden met de bestemming ‘Bedrijventerrein’ is alleen toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' zoals bedoeld in artikel 4.1 een geluidwerende voorziening in de vorm van een geluidwal met een hoogte van minimaal 2,5 meter en maximaal 4 meter en met een hellingshoek van maximaal 1:4 is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij deze geluidwal dient te worden voorzien van beplanting om een groene uitstraling te creëren en deze beplanting duurzaam in stand dient te worden gehouden.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
c. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' tevens voor een geluidwal met een minimale hoogte van 2,5 meter en een maximale hoogte van 4 meter, met een hellingshoek van maximaal 1:4.

4.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 4.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Gebouwen zijn niet toegestaan.
b. De hoogte van een geluidwal dient minimaal 2,5 meter te bedragen en mag maximaal 4 meter bedragen.
c. De hellingshoek van geluidwal bedraagt maximaal 1:4.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersdoeleinden in de vorm van regionale en lokale wegen en wegen ter ontsluiting van de bedrijfspercelen;
b. verhardingen, bermen en groenvoorzieningen;
c. bijbehorende voorzieningen van openbaar nut;
d. voorzieningen ten behoeve van het langzaam verkeer;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met dien verstande dat reclamemasten niet zijn toegestaan.
b. De bouwhoogte mag niet meer dan 15 meter bedragen.

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

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

a. aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen;

alsmede voor:

b. belemmeringenstrook van 5 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
c. leidingzone;
d. veiligheidszone;

met daarbijbehorende:

e. gebouwen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.1.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige van toepassing zijnde regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 2,5 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken voor bouwen overeenkomstig onderliggende bestemming

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 en kan toegestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en), mits uit overleg met de leidingbeheerder(s) blijkt dat de veiligheid met betrekking tot de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Aanleg van wegen en inritten parallel aan de gasleidingen is niet toegestaan.

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

6.5.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld

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

6.5.2 Uitzondering op verbod

Het in 6.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en beheer van de gasleiding betreffen;
b. op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
c. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
d. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
e. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en);
f. betreffen graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatieuitwisseling ondergrondse netwerken.

6.5.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 6.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de functie van de gronden en de leidingen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet (kunnen) worden geschaad.

6.5.4 Advies

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een vergunning vragen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s) schriftelijk om advies. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

7.2 Bouwregels

Op of in de als ‘Waarde - Archeologie’ bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

a. archeologische vriendelijke gebouwen en andere bouwwerken binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' met dien verstande dat:
    1. er een leeflaag aangelegd dient te worden, waarin eventuele verdiepingen van het maaiveld (zoals ten behoeve van de aanleg van docks, kabels en leidingen) of van de bebouwing (zoals ten behoeve van funderingen) gerealiseerd kunnen worden, zonder dat deze verdiepingen een onevenredig nadelig effect (kunnen) hebben op de archeologische waarden of deze waarden (kunnen) aantasten;
    2. indien de leeflaag als bedoeld onder 1 onvoldoende diep is voor het realiseren van afdoende fundering, de aanleg van (paal)funderingen beneden de bedoelde leeflaag is toegestaan, mits hierdoor niet meer dan 1% verstoring van de archeologische waarden mag of kan optreden, hetgeen dient te worden aangetoond middels een specifiek daartoe uitgevoerd onderzoek;
b. gebouwen en/of andere bouwwerken waarvan middels een geotechnisch en/of een archeologisch onderzoek is aangetoond, dat die door hun constructie en fundering geen onevenredig nadelige invloed hebben op de archeologische waarden in de bodem ter plaatse van de te realiseren gebouwen en/of andere bouwwerken.

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

7.3.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen, het vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen;
b. het wijzigen van watergangen;
c. het uitvoeren van graaf- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk dieper dan 1m.;
d. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 1 m.;
e. het egaliseren van de in het kader van het landschapsontwerp gerealiseerde ophogingen.

7.3.2 Uitzondering op verbod

Het bepaalde in artikel 7.3.1 is niet van toepassing op:

a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
b. het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud;
c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
d. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
f. het realiseren van (paal)funderingen ten behoeve van archeologisch vriendelijke bebouwing, mits

wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in 7.1 en 7.2;

g. het uitvoeren van graaf- en ontgrondingswerkzaamheden ten behoeve van gebouwen en/of andere bouwwerken als bedoeld in 7.2 mits middels (geotechnisch en/of archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat die gebouwen en/of andere bouwwerken door hun constructie en fundering geen onevenredig nadelige invloed hebben op de archeologische waarden in de bodem ter plaatse van de te realiseren gebouwen en/of andere bouwwerken;
h. het uitvoeren van graaf- en ontgrondingswerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van retentiebekkens mits middels onderzoek is aangetoond, dat die retentiebekkens door hun diepte en omvang geen onevenredig nadelige invloed hebben op de archeologische waarden in de bodem ter plaatse van de te realiseren retentiebekkens.

7.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien aangetoond is door archeologisch onderzoek dat geen onevenredig nadelige schade wordt of kan worden toegebracht aan archeologische waarden in de bodem.

7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Voor het slopen van bouwwerken is een omgevingsvergunning vereist. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien aangetoond is, dat het slopen van het bouwwerk geen onevenredig nadelige invloed heeft op de archeologische waarden in de bodem ter plaatse.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en). Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden en bouwwerken 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 en bouwwerken 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 geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
e. het gebruik van gronden als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en
f. verblijfmiddelen;
g. een gebruik van gronden en bouwwerken voor straatprostitutie, een seks- of pornobedrijf dan wel een prostitutiebedrijf, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels.

9.2 Niet strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het (tijdelijke) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 milieuzone - boringvrije zone roerdalslenk zone II

Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - boringvrije zone roerdalslenk zone II’ zijn de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014 van toepassing. Indien de omgevingsverordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging.

10.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de regels zoals opgenomen in de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' van toepassing. Indien de omgevingsverordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging.

10.3 vrijwaringszone - weg

10.3.1 Gebruik

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' zijn de gronden mede bestemd voor mogelijke toekomstige reconstructies en/of uitbreidingen van de Rijksweg A2, alsmede voor het creëren van een optimale infrastructurele omgeving.

10.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mag, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, niet worden gebouwd.

10.3.3 Afwijken van de bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van het wegverkeer, met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 10.3.2, voor de bouw van bouwwerken die zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming nadat de wegbeheerder terzake is gehoord.

10.3.4 Bestaande bebouwing

De in 10.3.3 bedoelde afwijking wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bouwwerken, of een complex van bouwwerken die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de in deze regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. de belangen van derden;
b. het woonmilieu;
c. de parkeerbalans;
d. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;

en behoudens voor zover reeds op grond van enige andere bepaling in dit plan is afgeweken en een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Prioriteit van dubbelbestemmingen

a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.
b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
    1. in de eerste plaats de regels van de bestemming 'Leiding - Gas';
    2. in de tweede plaats de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie'.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

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

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

13.2 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 eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. Het 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Holtum Noord IV'.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2