

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Lage Raam

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Lage Raam

Projectnummer 0469349

Revisie 1

Datum 29-04-2024

Auteur(s)

Opdrachtgever

Gemeente Boekel

Sint Agathaplein 2

5427 AB Boekel

datum vrijgave
29-04-2024

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
K. Keijzers

vrijgave
P.F.G.M. Kennes

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Bedrijventerrein	13
Artikel 4	Groen	16
Artikel 5	Verkeer	17
Artikel 6	Leiding - Riool	18
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	19
Artikel 8	Waarde - Archeologie 3	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 10	Algemene bouwregels	24
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 15	Overige regels	30
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 16	Overgangsrecht	31
Artikel 17	Slotregel	32

Regels

vastgesteld bestemmingsplan Bedrijventerrein Lage Raam
Gemeente Boekel
Projectnummer 0469349

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Bedrijventerrein Lage Raam met identificatienummer NL.IMRO.0755.BPHBOEKbtlageraam-VA01 van de gemeente Boekel;
- 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 aanduidingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;
- 1.6 archeologisch deskundige:**
een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties;
- 1.7 archeologische waarde:**
de aan een gebied toegekende, of naar verwachting voorkomende, waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;
- 1.8 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.9 bebouwingsgrens:**
de op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;
- 1.10 bebouwingspercentage:**
een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

- 1.11 bedrijf:**
een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- 1.12 bedrijfsvloeroppervlakte:**
de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.13 beperkt kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
- 1.14 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.15 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.16 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;
- 1.17 bewoning:**
bewoning is het gedurende langere tijd verblijven op een plek, die speciaal daartoe ingericht is;
- 1.18 Bouwbesluit**
het Bouwbesluit, zoals dat luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 1.19 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.20 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.21 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.22 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;

- 1.23 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.24 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.25 bouwwerk, geen gebouw zijnde:**
bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is (en niet bestemd en/of ingericht voor permanent menselijk verblijf);
- 1.26 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.27 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen zoals bijvoorbeeld een kantoor, uitzendbureau, reisbureau, kapper, schoonheidssalon, fysiotherapeut, belwinkel en internetcafé, etc;
- 1.28 erf:**
de grond deel uitmakende van een bouwperceel, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;
- 1.29 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.30 geluidgevoelig object:**
woningen alsmede andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (hierna:"Wgh") en artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder;
- 1.31 geluidzoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder (Stbl. 1981, 533) rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;
- 1.32 gewasbeschermingsmiddelengevoelige functie**
Functies waar dezelfde personen langdurig (kunnen) verblijven en daarmee een groter risico lopen op blootstelling aan (drift van) gewasbeschermingsmiddelen door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op naastgelegen gronden. Hieronder worden in ieder geval begrepen: kantoren, werkplaatsen, productiegebonden detailhandel en/of speelvoorzieningen. Dit betreft geen limitatieve opsomming
- 1.33 hoofdgebouw:**
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

- 1.34 kantoor:**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
- 1.35 kunstwerk:**
voortbrengsel van de beeldende kunsten; kunstuiting;
- 1.36 maaiveld:**
de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;
- 1.37 maatvoeringsvlak:**
het geometrisch bepaald vlak, dat goothoogtes en woningtypes scheidt;
- 1.38 nevenfunctie/activiteit:**
een activiteit die niet rechtstreeks de bedrijfs- of functie-uitoefening overeenkomstig de bestemming betreft en die van een zodanige (beperkte) bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang is dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en ruimtelijke verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar en als zodanig ook functioneel aanwezig blijft;
- 1.39 nok:**
het snijpunt van twee hellende vlakken;
- 1.40 nutsvoorzieningen:**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
- 1.41 ondergeschikte functie:**
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;
- 1.42 ondersteunende voorzieningen:**
bedrijven en voorzieningen die faciliterend zijn aan de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven voor agribusiness en logistiek;
- 1.43 openbare ruimte:**
ruimte die voor iedereen toegankelijk is;
- 1.44 overig bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden ;
- 1.45 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

- 1.46 pand:**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- 1.47 passend in straat- en bebouwingsbeeld:**
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
 - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
 - de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;
- 1.48 perceelsgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.49 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.50 raamprostitutie:**
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.51 risicocontour:**
contour rondom een risicovolle inrichting die de zone begrenst waar het plaatsgebonden risico, zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), gelijk is aan of groter is dan 10^{-6} per jaar;
- 1.52 risicovolle inrichting:**
een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- 1.53 seksinrichting:**
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.54 Staat van Bedrijfsactiviteiten:**
de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals de lijst is opgenomen in Bijlage 1 deelvormende van deze regels;
- 1.55 straatprostitutie:**
het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

- 1.56 vloeroppervlakte:**
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;
- 1.57 voorgevel:**
de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s);
- 1.58 vrijstaande woning:**
een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;
- 1.59 weg:**
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;
- 1.60 Wro:**
de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijden van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 1.61 zakelijke dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

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

2.2 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.3 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.7 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.11 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijf tot en met categorie 3.1' uitsluitend bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 bij de regels onder de categorieën 2 en 3.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijf tot en met categorie 3.2' uitsluitend bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 bij de regels onder de categorieën 2, 3.1 en 3.2
- c. productiegebonden detailhandel;
- d. kantoren als ondergeschikte functie bij de bedrijven;
- e. parkeergelegenheden;
- f. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g. groenvoorzieningen en verhardingen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1.000 m² en niet meer bedragen dan 10.000 m²;
- b. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand daarachter van niet meer dan 3 m, ter plaatse van de gevellijn moet de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.
- c. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- d. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. Bedrijfsgebouwen dienen op een afstand van minimaal 1,5 m van de zijdelingse perceelgrenzen te worden gebouwd;
- f. In afwijking van het bepaalde onder e dienen bedrijfsgebouwen op een bouwperceel waarin een gevellijn is opgenomen, op een afstand van minimaal 3 m van de zijdelingse perceelgrenzen te worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b. Overkappingen mogen enkel worden gebouwd binnen het bouwvlak.

- c. De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De (nok)hoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- e. De (nok)hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- f. De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan sub a en c genoemd mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. Bewoning;
- b. Detailhandel;
- c. Risicovolle inrichtingen;
- d. Geluidszoneringsplichtige bedrijven/inrichtingen;
- e. Bedrijfsverzamel-/opslaggebouwen;
- f. Opslag voor de voorgevel;
- g. Het gebruik van gebouwen als geurgevoelig object ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - milieuzone geur'.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijk inpassing en kwaliteitsverbetering

Het realiseren van bebouwing en het in gebruik nemen van gronden als bedrijfsterrein overeenkomstig het bepaalde in 3.1 uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het inrichtingsplan (zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels) zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 5 jaar na start van de bouwwerken, volledig gerealiseerd is en in stand wordt gehouden.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting - waterberging en groen

Het in gebruik nemen en houden van de gronden als bedoeld onder 3.1 is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m²), die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is.
- b. de realisatie en instandhouding van minimaal 20% groen van het totale bouwperceel.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting - nader onderzoek ecologische soorten

1. Het slopen van de bebouwing is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. nader onderzoek aantoont dat er geen kerkuil en/of steenuil nestelt is in de bebouwing;
 - b. nader onderzoek aantoont dat er geen huismus en/of gierzwaluw nestelt is in de bebouwing;
 - c. nader onderzoek aantoont dat er geen vleermuizen nestelen is in de bebouwing;
 - d. nader onderzoek aantoont dat er geen steenmarter, wezel, hermelijn en/of bunzing huist is in de bebouwing;

- e. compenserende maatregelen (indien noodzakelijk gebleken uit het nader onderzoek) zijn genomen voor de kerkuil en/of steenuil;
 - f. compenserende maatregelen (indien noodzakelijk gebleken uit het nader onderzoek) zijn genomen voor de huismus en/of gierzwaluw.
 - g. compenserende maatregelen (indien noodzakelijk gebleken uit het nader onderzoek) zijn genomen voor de vleermuizen;
 - h. compenserende maatregelen (indien noodzakelijk gebleken uit het nader onderzoek) zijn genomen voor de steenmarter, wezel, hermelijn en bunzing.
2. Het bebouwen en gebruiken van de gronden is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
- a. nader onderzoek naar de das is uitgevoerd;
 - b. compenserende maatregelen (indien noodzakelijk gebleken uit nader onderzoek) zijn genomen voor de das.

3.4.5 Voorwaardelijke verplichting - verkennend bodem- en asbestonderzoek

Het gebruik van de gronden als bedoeld in 3.1 is alleen toegestaan indien middels een verkennend bodem- en asbestonderzoek is aangetoond dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik en waar nodig eventuele maatregelen zijn uitgevoerd.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen en/of bedrijven van een hogere milieucategorie, voor zover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk kunnen worden gesteld met de bedrijven die op grond van dit plan op het betreffende perceel zijn toegestaan.
- b. van het bepaalde in lid 3.4.1 onder b voor een bouwmarkt of tuincentra;
- c. van het bepaalde in lid 3.4.1 onder c voor een tankstation zonder LPG;
- d. van het bepaalde in lid 3.4.1 onder e voor een bedrijfsverzamel-/opslaggebouw ;
- e. van het bepaalde in lid 3.4.3 als er een onderbouwing wordt gegeven van de (technische) onmogelijkheden.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d. toegangswegen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een oppervlakte van niet meer dan 15 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. fietsenstallingen;
- h. straatmeubilair;
- i. nutsvoorzieningen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een oppervlakte van niet meer dan 15 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 12 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting - waterberging

Het in gebruik nemen en houden van de gronden als bedoeld onder 5.1 is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. De realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m²), die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is;
- b. De compenserende waterberging als bedoeld onder a in stand wordt gehouden.

Artikel 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse rioolwatertransportleiding.

6.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

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

6.3.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen van wegen of paden en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. Het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

6.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van het rioolwatertransport zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen op en in de als 'Waarde - Archeologie 2' aangeduide gronden gelden de volgende regels:

- a. Op en in de als 'Waarde - Archeologie 2' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemming worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 250 m² per bouwperceel (gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord;
- b. Indien de verstoring meer dan 250 m² per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 40 cm dient de aanvrager een rapport (bureauonderzoek, inventariserend (verkenkend, karterend of waarderend) veldonderzoek d.m.v. proefsleuven of boringen, opgraving, archeologische begeleiding) te overleggen, waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
- c. Uitsluitend indien archeologische waarde is vastgesteld worden aan de omgevingsvergunning daartoe de volgende voorwaarden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden. Hierbij kan gedacht worden aan het niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, het gebruiken van alternatieven voor het funderen van bouwwerken zoals heien, of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de uitvoering van de (bouw)activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

7.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren die de archeologische waarden verstoren, indien bij het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de verstoring van gronden meer dan 250 m² per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 40 cm:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 40 centimeter (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/of grond van elders;
- g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;

- h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- j. het aanplanten van gewassen of jonge bomen (ten behoeve van boomkwekerij of sierteelt).

7.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. blijkens een rapport van een door van gemeentewege erkende archeologisch deskundige (voortoets) de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;

7.3.3 Afwegingskader

Een in artikel 7.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden of door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen op en in de als 'Waarde - Archeologie 3' aangeduide gronden gelden de volgende regels:

- a. Op en in de als 'Waarde - Archeologie 3' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemming worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 2.500 m² per bouwperceel (gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord;
- b. Indien de verstoring meer dan 2.500 m² per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm dient de aanvrager een rapport (bureauonderzoek, inventariserend (verkenkend, karterend of waarderend) veldonderzoek d.m.v. proefsleuven of boringen, opgraving, archeologische begeleiding) te overleggen, waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
- c. Uitsluitend indien archeologische waarde is vastgesteld worden aan de omgevingsvergunning daartoe de volgende voorwaarden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden. Hierbij kan gedacht worden aan het niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, het gebruiken van alternatieven voor het funderen van bouwwerken zoals heien, of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de uitvoering van de (bouw)activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

8.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren die de archeologische waarden verstoren, indien bij het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de verstoring van gronden meer dan 2.500 m² per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/of grond van elders;
- g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;

- h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- j. het aanplanten van gewassen of jonge bomen (ten behoeve van boomkwekerij of sierteelt).

8.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. blijkens een rapport van een door van gemeentewege erkende archeologisch deskundige (voortoets) de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;

8.3.3 Afwegingskader

Een in artikel 8.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden of door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

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

Voor het bouwen van (half) ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

1. op plaatsen waar hoofdgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden.
2. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 1 m.

10.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, (luchtbehandelings)installaties, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Overige zone - aardkundig waardevol gebied

12.1.1 Werken en werkzaamheden

Het is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;
- c. Het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
- d. Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- e. Het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- f. Het verwijderen, aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m².

12.1.2 Uitzonderingen

Het in 12.1.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- 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;
- c. Binnen het bouwvlak plaats vinden.

12.1.3 Toelaatbaarheid

De in 12.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aardkundige waarden.

12.2 Overige zone - groenblauwe mantelzone

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantelzone' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bedoeld voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

12.3 Overige zone - in interim omgevingsverordening te verwijderen landelijk gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in interim omgevingsverordening te verwijderen landelijk gebied' is het in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te verwijderen landelijk gebied aangeduid.

12.4 Overige zone - in interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied' is de in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant benodigde herbegrenzing aangeduid.

12.5 Milieuzone - spuitzone

12.5.1 Strijdig gebruik

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitzone' zijn geen gewasbeschermingsmiddelengevoelige functies toegestaan.

12.5.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.5.1 als is vastgesteld dat er geen gewasbeschermingsmiddelen meer worden gebruikt in de spuitzone. In dat geval wordt in de omgevingsvergunning als voorschrift opgenomen dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitzone'".

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden;

van de aangrenzende gronden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Verwijzing wettelijke regelingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 15 **Overige regels**

15.1 **Parkeernormen**

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen van de gemeente Boekel.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

16.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 16.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1 met maximaal 10%.

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 16.1 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.

16.4 Overgangsrecht gebruik

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

16.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 16.4 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Lage Raam.