Bestemmingsplan

DC Jysk



Vastgesteld

gemeente Lelystad

DC Jysk

Bestemmingsplan

Versie vaststelling

25 januari 2022

Inhoudsopgave

Planregels **3**

Hoofdstuk1 Inleidende Regels **5**

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **11**

Artikel 3 Bedrijventerrein 11
Artikel 4 Waarde - Archeologie 14

Hoofdstuk3 Algemene regels **17**

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 18
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels 19
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 21
Artikel 9 Overige regels 22

Hoofdstuk4 Overgangs- en Slotregels **23**

Artikel 10 Overgangsrecht 23
Artikel 11 Slotregel 24

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan
Het bestemmingsplan DC Jysk met identificatienummer NL.IMRO.0995.BP00092-VG01 van de gemeente Lelystad.

1.2 bestemmingsplan
de geometrische bepaalde planobjecten met 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 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.7 bedrijfsvloeroppervlakte
de totale (bruto) bouwkundige vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten c.q. een (dienstverlenend of detailhandels-) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke doch uitgezonderd inbouw vloeren voor logistieke operaties;

1.8 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.11 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

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

1.13 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;

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

1.15 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.16 erf
het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel, met uitzondering van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel;

1.17 erotisch getinte vermaaksfunctie
een vermaaksfunctie welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

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

1.19 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
de mogelijkheden om gronden en daarop toegelaten bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.20 geluidzoneringsplichtige inrichting
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

1.21 geluidsbelasting
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.22 geluid
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.23 grondgebonden agrarisch bedrijf
een veehouderij-, akkerbouw-, tuinbouw- of fruitteeltbedrijf, dat functioneel geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van de ter plaatse bij het bedrijf behorende grond als agrarisch productiemiddel;

1.24 haven
water, met aansluitende kaden, kadeterreinen en de bijbehorende kunstwerken en steigers, ingericht voor het afmeren van schepen;

1.25 havengebonden bedrijf
een bedrijf dat voor de aan- en /afvoer van goederen mede afhankelijk is van het vervoer over water;

1.26 hogere grenswaarde
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.27 horecabedrijf
een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.28 kampeermiddel
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.29 kraan
een constructie, uitgevoerd met kabels en katrollen voor het omhoog hijsen, omlaag laten zakken of verplaatsen, laden of lossen van goederen, waarbij niet bedoeld wordt een kraan die inpandig onderdeel uitmaakt van een gebouw;

1.30 kunstobject
voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.31 kunstwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.32 kwetsbaar object
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico dan wel een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.33 milieusituatie
de situatie, waarbij milieuaspecten dienen te worden beoordeeld, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient er bij de situering en omvang van milieubelastende functies (o.a. bedrijven) op te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies (o.a. woningen) zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt;

1.34 ondergronds
beneden peil bij een verhoogd peil ten opzichte van het omliggende maaiveld, is van “ondergronds” pas sprake zodra het zich beneden het omliggende maaiveld bevindt;

1.35 openbaar gebied
wegen, voet- of fietspaden, water en/of groen;

1.36 peil
a. indien op het land wordt gebouwd:
    1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van het vloerniveau van het distributie centrum ter plaatse van de expeditie zone, ook al ligt dit iets boven het omliggende maaiveld.
    2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
b. indien in, op of over het water wordt gebouwd: het gemiddelde streefpeil ter plaatse

van het bouwwerk;

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

1.38 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 spoorweg
rails voor de ontsluiting van en transport binnen het industrieterrein en de aantakking op het landelijke spoornet;

1.40 straat- en bebouwingsbeeld
een in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, dat zich in het algemeen kenmerkt door:

1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
2. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
3. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is en daarbij een eenheid vormt in zowel in kleurstelling als materiaalgebruik ten opzichte van de directe omgeving;

1.41 tunnelkas
een bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend kunststof, met een hoogte groter of gelijk aan 1 m, ten behoeve van het kweken en telen van gewassen;

1.42 verkeersveiligheid
de veiligheid voor het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.43 voorkeursgrenswaarde
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.44 windturbine
een door wind aangedreven bouwwerk waarmee energie wordt opgewekt, inclusief de bij dit bouwwerk behorende infrastructurele voorzieningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot een perceelgrens
vanaf enig punt van een (hoofd)gebouw tot de (naar de weg gekeerde, de zijdelingse en/of achter)perceelgrens;

2.2 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, luchtkokers, antennes, liftkokers, technische installaties, zonnepanelen en lichtkappen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mits deze plaatselijke verhogingen niet leiden tot een bouwhoogte die hoger is dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende bouwwerk;

2.3 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

2.5 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;

2.6 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. havengebonden (o.a. logistieke) bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 3.1 en 3.2, alsmede naar de aard en de invloed om de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, met dien verstande dat explosiegevaarlijke bedrijven op een afstand van ten minste 100 m uit de teen van de dijk moeten liggen;

met de daarbij behorende:

b. (spoor)wegen, straten en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. waterlopen en waterpartijen;
f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
g. tuinen, erven en terreinen;
h. bedrijfsgebouwen;
i. tanks en silo's;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bouw- en reclameborden;
k. nutsvoorzieningen;
l. buitenopslag;
m. zonnepanelen of vormen van duurzame energie opwekking.

met uitzondering van;

activiteiten als bedoeld in onderdeel C of D van het bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan tot een diepte van ten hoogste 1,50 m;
b. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt ten hoogste 25,00 m;
c. het bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt ten hoogste 75%;
d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt ten minste 15,00 m;
e. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de zijdelingse en achterste perceelgrens bedraagt ten minste 3,00 m.

3.2.2 Tanks en silo's

Voor het bouwen van tanks en silo's gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van tanks en silo's bedraagt ten hoogste 35,00 m;
b. de afstand van een tank of een silo tot de naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt ten minste 15,00 m;
c. de afstand van een tank of een silo tot aan de zijdelingse en achterperceelgrens bedraagt ten minste 3,00 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. windturbines zijn uitsluitend toegestaan indien ze integraal onderdeel zijn van een gebouw en een maximale mastlengte hebben van 8 meter;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
c. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 6,00 m;
d. de bouwhoogte van een reclamemast bedraagt ten hoogste 20,00 m;
e. de bouwhoogte van kranen bedraagt ten hoogste 45,00 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 25,00 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder a in die zin dat ondergronds mag worden gebouwd tot een grotere diepte, mits op basis van onderzoek wordt aangetoond dat de aardkundige waarden niet worden geschaad;
b. het bepaalde in lid 3.2.1 onder b in die zin dat de bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m;
c. het bepaalde in lid 3.2.1 onder b in die zin dat de bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 46,00 m voor maximaal 40% van de te bebouwen oppervlakte, mits kan worden aangetoond dat hiertegen vanuit de milieusituatie geen belemmering bestaat;
d. het bepaalde in lid 3.2.1 onder d in die zin dat de afstand van gebouwen tot de naar de weg gekeerde perceelgrens wordt verkleind tot ten minste 6,00 m;
e. het bepaalde in lid 3.2.1 onder e in die zin dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterperceelgrens wordt verkleind;
f. het bepaalde in lid 3.2.2 onder b in die zin dat de afstand van tanks en silo's tot de naar de weg gekeerde perceelgrens wordt verkleind tot ten minste 6,00 m;
g. het bepaalde in lid 3.2.2 onder c in die zin dat de afstand van tanks en silo's tot de zijdelingse en achterperceelgrens wordt verkleind;
h. het bepaalde in lid 3.2.3 onder b in die zin dat de bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 3,00 m mits kan worden aangetoond dat dit noodzakelijk is vanuit de bedrijfsvoering en er geen gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan;
i. het bepaalde in lid 3.2.3 sub d in die zin dat de bouwhoogte van kranen wordt vergroot tot ten hoogste 55,00 m;
j. het bepaalde in lid 3.2.4 onder e in die zin dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 3.1 en 3.2, met uitzondering van explosiegevaarlijke bedrijven voor zover deze op een afstand liggen van minder dan 100 m vanaf de teen van de dijk;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van m.e.r.-plichtige bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken zodanig dat de risicocontour 10^{-6} (plaatsgebonden risico) van het bedrijf buiten het bouwperceel van het betreffende bedrijf valt;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
e. het gebruik van de gebouwen als (bedrijfs)woning;

f. het gebruik van de gebouwen voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf, tot een maximum van 1.500 m^2;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, waaronder een verkooppunt van motorbrandstoffen, zoals bedoeld in bijlage 1 onder SBI-code 473 (2008);
h. het gebruik van de gronden voor de buitenopslag van containers en andere goederen zodanig dat:
    1. er meer dan 5 lagen containers worden gestapeld;
    2. de buitenopslag van containers plaatsvindt binnen 15,00 m tot de naar de weg gekeerde perceelgrens;
    3. de buitenopslag van andere goederen plaatsvindt voor de naar de weg gekeerde gevel van de gebouwen;
    4. de buitenopslag plaatsvindt binnen 3,00 m tot de zijdelingse en achterperceelgrens.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 3.4 sub a in die zin dat bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 alsmede naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn toegestaan, mits het gaat om havengebonden bedrijven dan wel bedrijven die nauw verbonden zijn aan cq. complementair zijn aan havengebonden bedrijven, met dien verstande dat niet meer dan 10% van de oppervlakte van het bedrijventerrein door deze bedrijven in gebruik wordt genomen;
b. het bepaalde in 3.1 sub a, in die zin dat bedrijven genoemd in bijlage 1 tot en met categorie 4.2 worden toegestaan, mits wordt aangetoond dat het passend is binnen de geluidsruimte van het industrieterrein;
c. het bepaalde in lid 3.4 sub b, in die zin dat een m.e.r.-plichting bedrijf wordt toegestaan onder de voorwaarde dat uit een m.e.r.-beoordeling blijkt dat het bedrijf inpasbaar is;
d. het bepaalde in lid 3.4 sub c, in die zin dat de risicocontour 10^{-6} (plaatsgebonden risico) van een bedrijf buiten het bouwperceel van het betreffende bedrijf wordt gesitueerd, mits wordt voldaan aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
e. het bepaalde in lid 3.4 sub f, in die zin dat niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf wordt gebruikt voor kantoor, mits het gaat om het hoofdkantoor van het betreffende bedrijf.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud en de bescherming van mogelijk te verwachten gematigde / middelhoge archeologische waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd wanneer:
   1. dieper wordt gebouwd dat 4,70 meter onder maaiveld (9,3 meter onder NAP).
b. In het rapport genoemd onder a. wordt tenminste:
   1. In voldoende mate vastgesteld wat de archeologische waarden van de gronden zijn die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord; en
   2. in voldoende mate aangegeven op welke wijze de archeologische waarden kunnen worden bewaard en/of gedocumenteerd.

4.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de 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 bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.2.1 is niet van toepassing op bouwwerken waarvan:

a. de oppervlakte van de onderkant van de heipalen maximaal 2% van de oppervlakte bedraagt van het bouwwerk waartoe de heipalen behoren, en;
b. de heipalen minimaal 4 meter uit elkaar staan.

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

4.3.1 Vergunningsplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgraven van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;

f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van bos of boomgaard;
i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
j. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen.

4.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet leiden tot grondroeringen dieper dan 4,70 meter onder maaiveld (9,3 meter onder NAP).

4.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

4.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

4.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

4.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 4.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de 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 bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.4 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene gebruiksregels

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

a. het storten van puin en afvalstoffen;
b. het stellen en opslaan van (aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken) vaar-, voer- of vliegtuigen;
c. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 geluidzone - industrie

7.1.1 Aanduidingsomschrijving

De als 'geluidzone - industrie' aangeduide gronden zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege de geluidszoneringsplichtige inrichtingen op het industrieterrein.

7.1.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- een op grond van de andere daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar geluidsgevoelig object, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein van de gevels van dit geluidsgevoelige object niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

7.2 vrijwaringszone - dijk

7.2.1 Aanduidingsomschrijving

De als 'vrijwaringszone - dijk' aangeduide gronden zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor:

a. Een strook ten behoeve van de bescherming, de versterking, het beheer en onderhoud en de instandhouding van de primaire waterkering met de daarbij behorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing, waarbij voor wat betreft bouwen en gebruik de Keur van het Waterschap Zuiderzeeland van toepassing is.

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. andere werken.

7.2.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. in afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mogen op of in deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze gebiedsaanduiding;
b. ten behoeve van deze gebiedsaanduiding mogen geen gebouwen worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze gebiedsaanduiding, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, bedraagt ten hoogste 3,00 m.

7.2.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.2 in die zin dat de in de voorkomende bestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk positief advies is ontvangen van de beheerder van de waterkering.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten en afmetingen, tot ten hoogste 10% van die maten en afmetingen;
b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk of een gebruik van gronden, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid en/of laad- en losruimte wordt verwacht, kan niet worden gebouwd, gebruikt of gerealiseerd wanneer op die gronden niet in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losruimte is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt bepaald aan de hand van de bepaalde parkeerbehoefte: 0,218 parkeerplaats per 100 m^2 bvo;
c. mits er geen sprake is van een onevenredige afbreuk van de (toekomstige) parkeersituatie kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde onder b.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

d. Sublid 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'DC JYSK'.