Bestemmingsplan

- Regels -

Uitbreiding Bedrijventerrein Interduct Ittervoort

Gemeente Leudal

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Uitbreiding Bedrijventerrein Interduct Ittervoort

Gemeente Leudal

IDN-nummer: NL.IMRO.1640.BP23ItAfrikastraat-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 2 juli 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

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	20
Artikel 5	Leiding - Gas	22
Artikel 6	Waarde - Acheologie 5	24
Artikel 7	Waarde - Archeologie 6	27
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**31**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 9	Algemene bouwregels	32
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	34
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	36
Artikel 13	Algemene procedureregels	37
Artikel 14	Overige regels	38
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**39**
Artikel 15	Overgangsrecht	39
Artikel 16	Slotregel	40

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Interduct Ittervoort' met identificatienummer NL.IMRO.1640.BP23ItAfrikastraat-VG01van de gemeente Leudal.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en 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 archeologischewaarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.8 bedrijfsgerelateerd evenement

een georganiseerde, uitsluitend voor de werknemers en klanten van het betreffende bedrijf toegankelijke activiteit van vermaak op het gebied van onder meer bedrijfspromotie, marketing, demonstraties, open dagen of personeelsaangelegenheden.

1.9 bedrijfsperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandig, bij elkaar behorend bedrijf is toegestaan.

1.10 bedrijfsverzamelgebouw

één gebouw dat dient voor de huisvesting van minimaal drie bedrijven en kantoren, waarbij eventueel faciliteiten, zoals onder meer ict-voorzieningen, parkeervoorzieningen, vergaderruimtes, etc., gedeeld worden of kunnen worden.

1.11 beeldkwaliteit

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap.

1.12 bestaand

a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;
b. bij gebruik: gebruik zoals aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.21 bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

de totale overdekte vloeroppervlakte van de begane grond en eventuele verdieping(en) van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten (bedrijfsvloeroppervlakte).

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van horecabedrijven.

1.23 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.24 gebouw

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

1.25 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.26 groepsrisico

de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

1.27 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, niet zijnde een seksinrichting. Er wordt onderscheid gemaakt in horeca van categorie 1 - 'lichte horeca', 'horeca van categorie 2 - 'middelzware horeca' en horeca van categorie 3 - 'zware horeca':

1.28 huisvesting arbeidsmigranten

bewoning van een (deel van) een gebouw door arbeidsmigranten, niet zijnde bewoning door een huishouden

1.29 kantoor

een (deel van een) gebouw ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.30 kunstwerken

bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke, alsmede artistieke kunstuitingen in de vorm van standbeelden, glaswerken, schilderingen en dergelijke.

1.31 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend deel (maximaal 1 meter) van een bouwwerk.

1.32 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die niet zelfstandig functioneert, maar dient als aanvulling op en ter ondersteuning van een andere (hoofd)functie.

1.33 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

werken, geen bouwwerken zijnde, die onder peil plaatsvinden.

1.34 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.35 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde in de vorm van een (bijbehorend) bouwwerk met minimaal een open wand.

1.36 parkeervoorziening

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.37 parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.38 plaatsgebonden risico

het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. (conform artikel 1 van het Bevi).

1.39 peil

a. Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: maximaal 30 cm boven de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
b. In andere gevallen: maximaal 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.40 perceel

het bouwperceel.

1.41 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.42 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met/voor een ander tegen vergoeding.

1.43 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.

1.44 ruimtelijke kwaliteit

de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van verschillende belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

1.45 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

a. een prostitutiebedrijf; waaronder begrepen een erotische massagesalon en raamprostitutie;
b. een seksbioscoop of sekstheater;
c. een seksautomatenhal;
d. een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
e. een sekswinkel.

1.46 stedenbouwkundig beeld

het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving.

1.47 straatmeubilair

op, aan of boven de openbare weg respectievelijk openbare ruimte geplaatste of hangende goederen, waaronder begrepen zitbanken, lantaarnpalen, prullenbakken, fietsenrekken, bloembakken-/potten, spandoeken, vlaggenmasten, (uithang-)borden, abri's, bushaltes, (straat-)verlichting en dergelijke.

1.48 straatprostitutie

het zich op de openbare weg respectievelijk in de openbare ruimte of in een zich daarop/-in bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.49 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Interduct Ittervoort' bestaande uit de digitale en analoge verbeelding met NL.IMRO.1640.BP23ItAfrikastraat-VG01.

1.50 voldoende parkeergelegenheid

er wordt voldaan aan de normen die zijn vastgelegd in de 'Nota parkeernormen Leudal 2016' (Bijlage 3), waarbij geldt dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging', tenzij in deze regels anders is aangegeven (zie ook artikel 14.2).

1.51 voorgevel

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.52 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de gevel(s) van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die grenzen aan openbare wegen, fiets en/of voetpaden tot aan de perceelsgrenzen. Een hoekwoning heeft twee voorgevelrooilijnen.

1.53 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer alsmede kleinschalige (ondergrondse) voorzieningen voor afvalverzameling.

1.54 waterhuishoudkundigevoorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.55 weg

een voor het openbaar 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 parkeervoorzieningen.

1.56 wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders bepaald.

1.57 wonen

De permanente huisvesting van een of meerdere personen in een woning of bijzondere woonvorm, om daar zelfstandig of met meerdere personen gezamenlijk een huishouden te voeren.

1.58 woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 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 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 de afstand tot de bouwperceelgrens:

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

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de milieucategorieën 2 tot en met 3 (3.1 en 3.2) van de staat van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1;
b. ondersteunende kantoorfaciliteiten, waarvan het bruto kantoorvloeroppervlak maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen met een maximum van 1.500 m^2 behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding - oppervlakte ondersteunende kantoorfaciliteiten', waar de oppervlakte maximaal 4.700 m^2 mag bedragen;
c. productiegebonden detailhandel als ondergeschikte activiteit;
d. landschappelijke inpassing overeenkomstig het als Bijlage 2 bij deze regels gevoegde landschaps- en beplantingsplanplan;

met de daarbij behorende:

e. wegen en paden;
f. groenvoorzieningen;
g. geluidwerende voorzieningen;
h. voorzieningen van algemeen nut;
i. kerende voorzieningen;
j. parkeervoorzieningen;
k. opslag van goederen en materialen;
l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen, gelden de volgende regels:

a. Per bouwperceel mogen gebouwen en overkappingen worden gebouwd voor één bedrijf.
b. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
c. Het bouwvlak mag worden bebouwd tot maximaal het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.
d. Gebouwen moeten aan de zijde ter plaatse van de figuur 'gevellijn' voorzien zijn van een representatieve gevel overeenkomstig het doorover bepaalde in het landschaps- en beplantingsplan (Bijlage 2 bij de regels), met dien verstande dat:
    1. de gevel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsabsorberende gevel' tevens voorzien moet zijn van een geluidsabsorberende gevelbekleding.
    2. de gevel ter plaats van de aanduiding 'geluidscherm' doorgetrokken moet worden als integraal onderdeel van deze gevel, ter afscherming van de laaddocks met een hoogte van 3,0 meter.

e. De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
f. De afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter.
g. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitsluitend verleend indien verzekerd is dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater wordt gecompenseerd middels bergings- en infiltratievoorzieningen, gedimensioneerd op 100 mm per m² verhard oppervlak.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter voor de voorgevelrooilijn en voor het overige maximaal 4 meter.
b. De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter.
c. De bouwhoogte van vlaggenmasten voor de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak mag niet meer dan 6 meter bedragen.
d. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, 1 meter achter de voorgevelrooilijn en op een afstand van minimaal 2,5 meter tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen. De bouwhoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 4 meter.
e. Keerwanden met een hoogte van maximaal 2 meter ten behoeve van het overbruggen van hoogteverschillen zijn toegestaan buiten het bouwvlak.

3.2.3 Gasloos bouwen

Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van (een) gebouw(en) ten dienste van de in lid 3.1 onder a. tot en met c. genoemde functies, dient te worden aangetoond dat de betreffende gebouwen gasloos gebouwd worden.

3.2.4 Verwijderen/verplaatsen bomen

Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van (een) gebouw(en) ten dienste van de in lid 3.1 onder a. tot en met c. genoemde functies, dient voordat de bestaande bomen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' verplaatst c.q. gerooid worden eerst de nieuwe houtsingel te worden aangeplant, zodanig dat deze een lijnvormig element vormen ter vervanging van het bestaande lijnvormige element.

Indien dit niet mogelijk blijkt dan zal eerst middels nader onderzoek naar vliegroutes van vleermuizen aangetoond moeten worden dat geen sprake is van verstoring c.q. strijdigheid met de Wet natuurbescherming dan wel een vergunning of ontheffing van Gedeputeerde Staten wordt overlegd waaruit blijkt dat een eventuele verstoring van beschermde soorten en/of het beschadigen of vernielen van hun voortplantings-, rust of verblijfplaatsen, al dan niet in combinatie met het treffen van (tijdelijke) mitigerende maatregelen op basis van een goedgekeurd activiteitenplan/mitigatieplan, is toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
f. ter waarborging van de externe veiligheid;
g. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;

h. ter waarborging van de benodigde waterberging.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bebouwingsoppervlak

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het verhogen van het maximale bebouwingspercentage met dien verstande dat:

a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
b. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
c. wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 3;
d. sprake is van voldoende waterbergingscapaciteit;
e. aangetoond wordt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing en dat het woon- en leefklimaat op omliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

3.4.2 Hogere bouwhoogte

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen met dien verstande dat:

a. de maximale bouwhoogte 12 meter bedraagt, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte 9 meter bedraagt ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte met de maatvoering van 8 meter;
b. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
c. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
d. het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld niet onevenredig worden aangetast;
e. voldaan wordt aan het Landschapsinpassingsplan dat als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd.
f. aangetoond wordt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing en dat het woon- en leefklimaat op omliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

3.4.3 Kleinere afstand gebouwen tot zijdelingse en achterperceelsgrenzen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het bouwen van bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak tot in de zijdelingse perceelsgrenzen, mits:

a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

3.4.4 Kleinere afstand bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot zijdelingse en achterperceelsgrenzen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot in de zijdelingse en achterperceelsgrenzen, mits:

a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
d. aangetoond wordt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing en dat het woon- en leefklimaat op omliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

met dien verstande dat:

e. bouwen buiten het bouwvlak niet toegestaan is;
f. voor keerwanden op een kleinere afstand dan 2,5 meter tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen een maximale hoogte geldt van 4 meter.

3.4.5 Hogere bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het verhogen van de maximale bouwhoogte met dien verstande dat:

a. de maximale bouwhoogte 9 meter bedraagt;
b. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
c. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
d. het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld niet onevenredig worden aangetast en passend is binnen eisen en randvoorwaarden zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze regels;
e. aangetoond wordt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing en dat het woon- en leefklimaat op omliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

3.4.6 Splitsen bedrijfspercelen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor het splitsen van bedrijfspercelen, mits:

a. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
b. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
c. wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 3;
d. sprake is van voldoende waterbergingscapaciteit;
e. aangetoond wordt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing en dat het woon- en leefklimaat op omliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast;
f. de splitsing niet leidt tot zelfstandige kantoorfaciliteiten.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 10 in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. wonen;
c. bedrijfsactiviteiten, niet genoemd in 3.1;
d. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in 3.1;
e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
f. (permanente) opslag alsook uitstalling ten behoeve van verkoop van goederen en materialen voor de de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
g. meer dan één bedrijf per bouwperceel;
h. meer dan één bedrijf per bedrijfsgebouw;
i. (zelfstandige) kantoorfuncties, met uitzondering van kantoorfuncties als bedoeld in 3.1;
j. evenementen, behoudens bedrijfsgerelateerde evenementen, ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse;
k. risicovolle inrichtingen;
l. horeca;
m. internetwinkels waarbij sprake is van publieksgerichte activiteiten, zoals afhaalpunten, voor publiek toegankelijke winkelruimtes of showrooms.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt tevens gerekend het gebruik als bedoeld in artikel 3.1, indien en zo lang niet wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de landschappelijke inpassing binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen' wordt gerealiseerd en in stand gehouden conform het als Bijlage 2 bij de regels gevoegde landschapsinpassingsplan.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting gasloos bouwen

Het in gebruik nemen en gebruiken van gebouwen ten dienste van de in lid 3.1 onder a. tot en met c. genoemde functies wordt aangemerkt als strijdig gebruik, voor zover niet is voldaan aan het bepaalde in lid 3.2.3 en de gebouwen daarna niet gasloos in gebruik blijven.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting - lichthinder

a. Het in gebruik nemen en gebruiken van gronden en gebouwen ten dienste van de in lid 3.1 onder a. tot en met c. genoemde functies wordt aangemerkt als strijdig gebruik, voor zover niet is voldaan aan het bepaalde onder b en c.

b. De maximaal toegestane lichtsterkte van verlichtingsarmaturen in de richting van omwonenden dient te voldoen aan de in de onderstaande tabel 'grenswaarden voor de maximale lichtsterkte van armaturen of delen van samengestelde armaturen in de richting van omwonenden ter voorkoming van lichthinder' opgenomen waarden, met dien verstande dat dient te worden uitgegaan van gebiedstype 'E2 Landelijk gebied'.

Licht-technische parameter	E-zone	Tijdsperiode		Armatuurgroepen in A_ρ in m^2					
				$0< A_\rho \leq 0{,}002$	$0{,}002<A_\rho \leq 0{,}01$	$0{,}01<A_\rho \leq 0{,}03$	$0{,}03<A_\rho \leq 0{,}13$	$0{,}13<A_\rho \leq 0{,}5$	$A_\rho > 0{,}5$
Maximale lichtsterkte armatuur (I in cd)	**E2**	Dag en avond	*Ondergrens*	*2500 < 0,74d < 7500*	*2500 < 1,69d < 7500*	*2500 < 3,25d < 7500*	*2500 < 6,50d < 7500*	*2500 < 13d < 7500*	7500
			Bovengrens						
		Nacht		500	500	500	500	500	500

Opmerking 1 *d* is de afstand tussen de omwonende en de armatuur in meters.
Opmerking 2 A_ρ is de schijnbare oppervlakte van de armatuur, gezien vanuit de omwonende.
Opmerking 3 Een lichtsterkte van 0 candela kan alleen worden gerealiseerd bij een volledige cut-off buiten de ontworpen richtingen.

Grenswaarden voor de maximale lichtsterkte van armaturen of delen van samengestelde armaturen in de richting van omwonenden ter voorkoming van lichthinder.

c. De verlichtingssterkte, gemeten op een relevant geveldeel, dient te voldoen aan de in de onderstaande tabel 'grenswaarden voor de maximale verlichtingssterkte ter voorkoming van lichthinder voor omwonenden' opgenomen waarden, met dien verstande dat dient te worden uitgegaan van gebiedstype 'E2 Landelijk gebied'.

		Omgevingszone				
Te hanteren parameter	**Tijdsperiode (uur)**	**E0 Duisternis-gebied**	**E1 Natuur-gebied**	**E2 Landelijk gebied**	**E3 Stedelijk gebied**	**E4 Stadscentrum/ Industriegebied**
Verlichtings-sterkte E_v in lx op relevant geveldeel c.q. vensteropening	Dag en avond 07:00-23:00	n.v.t.	2	**5**	**10**	25
	Nacht 23:00-07:00	n.v.t.	0,1	1	2	5

Grenswaarden voor de maximale verlichtingssterkte ter voorkoming van lichthinder voor omwonenden.

3.5.5 Opslag

De maximale hoogte van open opslag achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt 4 meter.

3.5.6 Waterberging

Het gebruik als bedoeld in artikel 3.1 is slechts toegestaan indien op het erf wordt voorzien in bergings- en infiltratievoorzieningen gedimensioneerd op 100 mm per m² verhard oppervlak.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bedrijvigheid

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder c. ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1 maar niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1 worden genoemd.

3.6.2 Voorwaarden

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in 3.6.1 dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken:

a. geluid;
b. geurproductie;
c. stofuitworp en gevaar;
d. de verontreiniging van lucht en bodem;
e. de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf;
f. de visuele hinder;
g. verkeersaantrekkende werking;
h. externe veiligheid;
i. ruimtelijke uitstraling.

3.6.3 Opslag

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.5 en open opslag worden toestaan tot een maximale hoogte van 9 meter, mits:

a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
d. aangetoond wordt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing en dat het woon- en leefklimaat op omliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

3.6.4 Uitstallingvan goederen en materialen ten behoeve van verkoop voor de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 en 3.5.1 onder f en uitstalling van goederen en materialen ten behoeve van verkoop voor de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak worden toegestaan, mits:

a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;

c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
d. aangetoond wordt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing en dat het woon- en leefklimaat op omliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bermen en beplanting;
b. groenvoorzieningen;
c. kunstobjecten;
d. kunstwerken;
e. landschappelijke inpassing overeenkomstig het als Bijlage 2 bij deze regels gevoegde landschaps- en beplantingsplanplan;
f. paden;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. faunavoorzieningen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen;
j. in- en uitritten bedrijfskavels, waaronder begrepen een calamiteitenontsluiting.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut.
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
c. De bouwoppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uizondering van overkappingen

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

a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen worden gebouwd:
    1. Bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut;
    2. Faunavoorzieningen;
    3. Erf- en terreinafscheidingen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
    4. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
    5. Lichtmasten en vlaggenmasten zijn niet toegestaan.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de benodigde waterberging;

c. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
d. ter waarborging van de externe veiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
g. ter waarborging van de verkeersveiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 10 in elk geval gerekend het gebruik voor/als:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. evenementen;
d. sociaal-culturele activiteiten;
e. prostitutie;
f. landschappelijke inpassing, anders dan de landschappelijke inpassing overeenkomstig het als Bijlage 2 bij deze regels gevoegde landschaps- en beplantingsplan.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een aardgastransportleiding met de daar bijbehorende bouwwerken en andere werken.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen overige (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag binnen de aangegeven beschermingszone van de gasleiding alleen worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd anders dan ten behoeve van beheer en onderhoud van de betreffende gasleiding, met dien verstande dat:

a. de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter;
b. de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m2.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de gasleiding, van het bepaalde in lid 5.2 en worden toegestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

5.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

g. het permanent opslaan van goederen.

5.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
d. die worden bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (Wion).

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 6 Waarde - Acheologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Acheologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen overige (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.1.

6.2 Bouwregels

a. Indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, wordt de omgevingvergunning pas verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
   1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
   2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of
   3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

b. Het onder a. is uitsluitend van toepassing indien de verstoring dieper is dan 40 cm onder het maaiveld én de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m².

c. In afwijking van het bepaalde onder b. is het bepaalde onder a. niet van toepassing indien:
   1. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is en/of
   2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid.

d. Indien uit het in lid 6.2, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

e. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.

f. Indien lid 6.2 onder d. sub 3. van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

6.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Acheologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
   2. aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   3. aanleggen van bos en/of boomgaard die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als zodanig kunnen worden aangemerkt.;
   4. aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
   5. grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend vergraven, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

b. Het onder a. genoemde verbod is uitsluitend van toepassing indien de de verstoring dieper is dan 40 cm onder het maaiveld én de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m².

6.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

6.4.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
   1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
   2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;
   3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

b. Indien uit het in lid 6.4.3 onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeesters en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.

d. Indien lid 6.4.3, onder b, sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde - Acheologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Acheologie 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen overige (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.1.

7.2 Bouwregels

a. Indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, wordt de omgevingsvergunning pas verleend, nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, of waaruit blijkt dat:
   1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
   2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of
   3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

b. Het onder a. is uitsluitend van toepassing indien de verstoring dieper is dan 40 cm onder het maaiveld én de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 2.500 m².

c. In afwijking van het bepaalde onder b. is het bepaalde onder a. niet van toepassing indien:
   1. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is en/of
   2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid.

d. Indien uit het in lid 6.2, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

e. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.

f. Indien lid 7.2 onder d. sub 3. van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

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

7.4.1 Verbod

a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
   2. aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   3. aanleggen van bos en/of boomgaard die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als zodanig kunnen worden aangemerkt.;
   4. aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
   5. grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend vergraven, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

b. Het onder a. genoemde verbod is uitsluitend van toepassing indien de de verstoring dieper is dan 40 cm onder het maaiveld én de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m².

7.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.4.1 is niet van toepassing:op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

7.4.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, of waaruit blijkt dat:
   1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
   2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;
   3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

b. Indien uit het lid 7.4.3 onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeesters en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.

d. Indien lid 7.4.3, onder b, sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft .

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 bouwregels

9.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergrondse (bouw)werken

9.1.1 Ondergrondse werken

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

9.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwvlak.
c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.
d. Bij het berekenen van de geldende oppervlakte- en inhoudsmaten, wordt de oppervlakte of inhoud van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

9.1.3 Afwijken van het bestemmingsplan

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

9.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

9.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

9.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die legaal gebouwd zijn, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die legaal gebouwd zijn, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in9.3.1 en 9.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting of ten behoeve van (straat)prostitutie;
b. huisvesting van arbeidsmigranten;
c. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

10.2 Innemen van verkoopstandplaatsen

Het gebruik van gronden voor het innemen van verkoopstandplaatsen is toegestaan, mits:

a. wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de nota 'Standplaatsenbeleid gemeente Leudal';
b. indien de onder a. bedoelde beleidsnota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en).

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Wanneer niet anderszins een afwijking van de bestemmingsplanregels mogelijk is, kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. de voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
b. het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter;
e. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
    1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
        - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten en horecagelegenheden;
        - binnen de bebouwde kom aan infrastructuur;
        - vrijstaande masten met hekwerk of bouwwerken zijn niet toegestaan;
    2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
        - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand;
        - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

11.2 Voorwaarden

De in artikel 11.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits (indien relevant):

a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
b. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
c. wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 3;
d. sprake is van voldoende waterbergingscapaciteit;
e. de waarden van de onder- en omliggende (dubbel)bestemmingen niet onevenredig geschaad worden.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en, het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter.
c. 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 inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

12.2 Voorwaarden

Wijzigen van het plan, zoals verwoord in lid 12.1 is uitsluitend mogelijk indien (indien relevant):

a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
b. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
c. wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 3;
d. sprake is van voldoende waterbergingscapaciteit;
e. de waarden van de onder- en omliggende (dubbel)bestemmingen niet onevenredig geschaad worden.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de termijn van ter inzage legging 2 weken bedraagt.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Verhouding tussen bestemmingen

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 1e plaats de regels van dubbelbestemming Leiding - Gas;
    2. in de 2e plaats de regels van dubbelbestemming Waarde - Acheologie 5;
    3. in de 3e plaats de regels van dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6.

14.2 Parkeren

a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van en/of uitbreiding van bebouwing en/of voor wijziging van functies, geldt de regel dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen ten behoeve van die uitbreiding en/of functiewijziging aanwezig dient te zijn en/of wordt gerealiseerd.
b. Onder voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. wordt verstaan dat:
    1. wordt voldaan aan de normen die zijn vastgelegd in de 'Nota parkeernormen Leudal 2016' (Bijlage 3), en
    2. indien de 'Nota parkeernormen Leudal 2016' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging(en).
c. Het bepaalde onder a. geldt niet bij het verbouwen/uitbreiden van bestaande gebouwen en/of bij functiewijziging indien daardoor de parkeerbehoefte niet toeneemt.
d. Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. en kan worden toegestaan dat parkeergelegenheid niet op eigen terrein wordt gerealiseerd, mits aangetoond wordt dat op eigen terrein onvoldoende ruimte is en de benodigde parkeervoorzieningen elders worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

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

15.2 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 het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

15.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan door middel van een omgevingsvergunning ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht worden afgeweken.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Interduct Ittervoort'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ……..,

De voorzitter, De Griffier.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl