adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Bedrijventerrein Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën

Gemeente Culemborg

Datum: 4 mei 2023

Projectnummer: 210413

ID: NL.IMRO.0216.BPStationsgebied01-VG01

INHOUD

REGELS

1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	**Begrippen**	**3**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**8**
2	**Bestemmingsregels**	**10**
Artikel 3	**Bedrijf - 1**	**10**
Artikel 4	**Bedrijf - 2**	**15**
Artikel 5	**Horeca**	**19**
Artikel 6	**Kantoor**	**20**
Artikel 7	**Verkeer**	**21**
Artikel 8	**Wonen**	**22**
Artikel 9	**Waarde - Archeologie 3**	**25**
3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 10	**Anti-dubbeltelregel**	**27**
Artikel 11	**Algemene gebruiksregels**	**27**
Artikel 12	**Algemene aanduidingsregels**	**28**
Artikel 13	**Algemene afwijkingsregels**	**29**
Artikel 14	**Algemene procedureregels**	**29**
Artikel 15	**Overige regels**	**29**
4	**Overgangs- en slotregels**	**31**
Artikel 16	**Overgangsrecht**	**31**
Artikel 17	**Slotregel**	**31**

De verbeelding

Verbeelding met legenda

Bijlagen

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Lijst bestaande detailhandel

Bijlage 3: Lijst van bestaande bedrijfswoningen

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Bedrijventerrein Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën met identificatienummer NL.IMRO.0216.BPStationsgebied01-VG01 van de gemeente Culemborg.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw:
een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtergevelrooilijn:
- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de plankaart is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw -zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen- alsmede het verlengde daarvan.

1.8 appartement:
een zelfstandige wooneenheid in een woongebouw of in een ander gebouw boven een winkel of boven een culturele, maatschappelijke of recreatieve voorziening.

1.9 archeologisch deskundige:
de regio-archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.10 archeologisch onderzoek:
onderzoek in het kader van de archeologische monumentenzorg verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.11 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende bekende of te verwachten waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relicten.

1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.15 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, een aan-huis-verbonden bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.16 bestaande situatie:
a t.a.v. bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
b t.a.v. gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.17 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.21 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwmarkt:
detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlakte, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten uit voorraad aan zowel vakman als particulier op basis van zelfbediening ten verkoop wordt aangeboden.

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

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

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

1.26 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.

1.27 detailhandel in auto's, boten, caravans:
detailhandel in automobielen, boten en caravans en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;.

1.28 functie:
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

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

1.30 geluidzoneringsplichtige inrichtingen:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

1.31 grootschalige detailhandel:
detailhandel volgens een formule die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen een grote oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling, waarbij onderscheid wordt gemaakt in detailhandel in keukens, sanitair en woninginrichting en detailhandel in auto's, boten en/of caravans.

1.32 hoofdfunctie:
een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.33 hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw kan worden aangemerkt.

1.34 horeca:
een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

1.35 horeca categorie 1:
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-) restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

1.36 horeca categorie 2:
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon.

1.37 horeca categorie 3:
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

1.38 horeca categorie 4:
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel tot het uitoefenen van een kans- en behendigheidsspel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing of discotheek.

1.39 huishouden:
een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, met daaronder begrepen woongroepen die zorg behoeven en woongroepen, die voorzien in studentenhuisvesting of in de huisvesting van vluchtelingen en/of statushouders; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.40 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

1.41 ondergeschikte functie/activiteit:
functie of activiteit waarvoor maximaal 30% van (de beroeps- c.q. bedrijfs)vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.42 onzelfstandige wooneenheid:
een ruimte of complex van ruimten bedoeld voor één huishouden, waarbij gebruik van keuken, douche en/of toilet gedeeld wordt met een ander huishouden.

1.43 productiegebonden detailhandel:
beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie voor wat betreft de bedrijfsvloeroppervlakte ondergeschikt is aan de productiefunctie, alsmede de verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

1.44 risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

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 ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.46 sociale huurwoning:
huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

1.47 supermarkt:
detailhandel in de vorm van een zelfbedieningszaak met (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen.

1.48 uitbouw:
de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.49 verkoopvloeroppervlakte (vvo):
de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.50 vervangende nieuwbouw:
een nieuw te bouwen woongebouw of ander gebouw met appartementen welke dient ter vervanging van de op die locatie voorheen aanwezige en ten behoeve van deze

nieuwbouw gesloopte woonbebouwing en een met die voorheen aanwezige bebouwing vergelijkbare bouwmassa heeft.

1.51 voorgevellijn:
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.52 voorgevelrooilijn:
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is c.q. moet worden georiënteerd.

1.53 wonen:
woondoeleinden in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij de bewoners gezamenlijk één huishouden vormen.

1.54 woning/zelfstandige wooneenheid:
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.55 woongebied:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen appartementen omvat en dat qua uiterlijke en bouwkundige verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage:
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

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

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

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

2.7 gebruiksoppervlak van een appartement:
de gemeten vloeroppervlakte tussen de dragende muren van de ruimte of groep van ruimtes in een woning of wooneenheid.

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

2.9 oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 peil:
- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijf - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’ uitsluitend bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, waarbij de in deze bijlage opgenomen afstand als minimale afstand aangehouden dient te worden. Uitgezonderd zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;

b ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.1’ uitsluitend bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 tot en met 3.1, waarbij de in deze bijlage opgenomen afstand als minimale afstand aangehouden dient te worden. Uitgezonderd zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;

c ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’ uitsluitend bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 tot en met 3.2, waarbij de in deze bijlage opgenomen afstand als minimale afstand aangehouden dient te worden. Uitgezonderd zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Tevens zijn bedrijven uitgezonderd, die zijn genoemd in de bijlagen (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - categorie 3.2’;

d grootschalige detailhandel in de vorm van bouwmarkten en in de vorm van detailhandel in keukens, sanitair en woninginrichting met een verkoopvloeroppervlakte van minimaal 500 m^2 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - zone nieuwvestiging grootschalige detailhandel’;

e grootschalige detailhandel in de vorm van detailhandel in auto’s, boten en caravans;

f bestaande detailhandel conform de bij deze regels gevoegde ‘Lijst bestaande detailhandel’ (bijlage 2), waarbij geldt dat deze functie ter plaatse uitsluitend mag worden gehandhaafd, indien deze niet feitelijk wordt onderbroken en/of beëindigd;

g een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - kinderdagverblijf’;

h een sportschool ter plaatse van de aanduiding ‘sportcentrum’;

i niet meer dan één seksinrichting;

j bestaande bedrijfswoningen conform de bij deze regels gevoegde ‘Lijst bestaande bedrijfswoningen’ (bijlage 3);

k productiegebonden detailhandel als ondergeschikte functie van de onder a tot en met c genoemde omschrijving;

l opslag en uitstalling en kantoordoeleinden ten dienste van de onder a tot en met c genoemde omschrijving;

m parkeervoorzieningen;

n groenvoorzieningen;

o voorzieningen voor verkeer en verblijf;

p een gasdrukmeet- en regelstation ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden in het algemeen de volgende bepalingen:

a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande het bouwvlak mag worden overschreden met luifels tot een maximale oppervlakte van 50 m^2 per bouwperceel.

b Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage (%)’ is aangegeven.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a De voorgevel van de bedrijfsgebouwen moet naar de voorgevelrooilijn worden georiënteerd.

b De afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt dan 3 m, geldt deze mindere afstand als de minimale afstand tot de betreffende perceelsgrens.

c De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’ is aangegeven.

d De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ is aangegeven.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor de bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a Per adres in de ‘Lijst bestaande bedrijfswoningen’ (bijlage 3) is niet meer dan 1 bedrijfswoning toegestaan.

b De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 5 m daarachter. Indien de bestaande situering afwijkt van het hiervoor bepaalde, geldt deze situering als maatgevend.

c De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m^3. Indien de bestaande inhoud reeds meer bedraagt dan 500 m^3, geldt deze grotere inhoud als maximum.

3.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

a De afstand tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 1 m.

b De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m^2.

c De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
b De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 18 m.
c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan in sub a en b genoemd, mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de in artikel 3.2.2 onder b bedoelde afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse of achterste perceelsgrens, in die zin dat geëist kan worden dat deze afstand ten minste 5 m dient te bedragen als dit in verband met brandveiligheid noodzakelijk is.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Het is in ieder geval niet toegestaan om de gronden en bouwwerken te gebruiken, te doen of laten gebruiken voor:

a bewoning van bedrijfsgebouwen, voor zover het niet een bestaande bedrijfswoning betreft conform de bij deze regels gevoegde ‘Lijst bestaande bedrijfswoningen’ (bijlage 3);
b detailhandel in de vorm van een supermarkt;
c iedere vorm van opslag en uitstalling op de gronden gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel en op een afstand van 6 m van (het verlengde van) de voorgevel van de bebouwing.

3.4.2 Uitsterfconstructie bestaande detailhandel (artikel 3.1 onder f)

Er is sprake van feitelijk onderbreken en/of beëindiging van detailhandel indien ter plaatse de detailhandelfunctie voor minimaal 6 maanden onderbroken en/of beëindigd is geweest

3.4.3 Uitsterfconstructie Anthonie van Diemenstraat 4a

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1 is het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende bebouwing ten behoeve van timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Anthonie van Diemenstraat 4a' toegestaan, met dien verstande dat op het moment dat dit gebruik voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, het gebruik ten behoeve van timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, met bijbehorende voorzieningen wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

3.4.4 Uitsterfconstructie Houtweg 7b

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1 is het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende bebouwing ten behoeve van kunststofverwerkende bedrijven (zonder fenolharsen) met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Houtweg 7b' toegestaan, met dien verstande dat op het moment dat dit gebruik voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, het gebruik ten behoeve van kunststofverwerkende bedrijven (zonder fenolharsen) met bijbehorende voorzieningen wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

3.4.5 Uitsterfconstructie Houtweg 11

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1 is het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende bebouwing ten behoeve van een groothandel in machines en apparaten met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Houtweg 11' toegestaan, met dien verstande dat op het moment dat dit gebruik voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, het gebruik ten behoeve van een groothandel in machines en apparaten met bijbehorende voorzieningen wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

3.4.6 Uitsterfconstructie Industrieweg 1a

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1 is het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende bebouwing ten behoeve van een aannemersbedrijf met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Industrieweg 1a' toegestaan, met dien verstande dat op het moment dat dit gebruik voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, het gebruik ten behoeve van een aannemersbedrijf met bijbehorende voorzieningen wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

3.4.7 Uitsterfconstructie Industrieweg 1d

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1 is het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende bebouwing ten behoeve van verhuur van transportmiddelen, roerende goederen en machines met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Industrieweg 1d' toegestaan, met dien verstande dat op het moment dat dit gebruik voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, het gebruik ten behoeve van verhuur van transportmiddelen, roerende goederen en machines met bijbehorende voorzieningen wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in deze regels in de bestemmingsomschrijving, ten behoeve van het gebruik van de grond en opstallen voor de uitoefening van:

a een bedrijfsactiviteit die niet voorkomt in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;

b een bedrijfsactiviteit in een hogere milieucategorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 die in de Staat van bedrijfsactiviteiten is vermeld, met dien verstande dat de bedrijfsactiviteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens de doeleinden toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ‘Bedrijf - 1’ te wijzigen in die zin dat:

a de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - Anthonie van Diemenstraat 4a', wordt verwijderd, mits gedurende een periode van ten minste één jaar het gebruik ten behoeve van timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, met bijbehorende voorzieningen is onderbroken;

b de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - Houtweg 7b', wordt verwijderd, mits gedurende een periode van ten minste één jaar het gebruik ten behoeve van kunststofverwerkende bedrijven (zonder fenolharsen) met bijbehorende voorzieningen is onderbroken;

c de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - Houtweg 11', wordt verwijderd, mits gedurende een periode van ten minste één jaar het gebruik ten behoeve van een groothandel in machines en apparaten met bijbehorende voorzieningen is onderbroken;

d de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - Industrieweg 1a', wordt verwijderd, mits gedurende een periode van ten minste één jaar het gebruik ten behoeve van een aannemersbedrijf met bijbehorende voorzieningen is onderbroken;

e de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - Industrieweg 1d', wordt verwijderd, mits gedurende een periode van ten minste één jaar het gebruik ten behoeve van verhuur van transportmiddelen, roerende goederen en machines met bijbehorende voorzieningen is onderbroken.

Artikel 4 Bedrijf - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijf - 2‘ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’ uitsluitend bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, waarbij de in deze bijlage opgenomen afstand als minimale afstand aangehouden dient te worden. Uitgezonderd zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;

b ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.1’ uitsluitend bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 tot en met 3.1, waarbij de in deze bijlage opgenomen afstand als minimale afstand aangehouden dient te worden. Uitgezonderd zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;

c ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’ uitsluitend bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 tot en met 3.2, waarbij de in deze bijlage opgenomen afstand als minimale afstand aangehouden dient te worden. Uitgezonderd zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;

d ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 4.1’ uitsluitend bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 tot en met 4.1, waarbij de in deze bijlage opgenomen afstand als minimale afstand aangehouden dient te worden. Uitgezonderd zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;

e ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 4.2’ uitsluitend bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 tot en met 4.2, waarbij de in deze bijlage opgenomen afstand als minimale afstand aangehouden dient te worden. Uitgezonderd zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;

f grootschalige detailhandel in de vorm van detailhandel in auto’s, boten en caravans;

g bestaande detailhandel conform de bij deze regels gevoegde ‘Lijst bestaande detailhandel’ (bijlage 2), waarbij geldt dat deze functie ter plaatse uitsluitend mag worden gehandhaafd, indien deze niet feitelijk wordt onderbroken en/of beëindigd;

h een bouwmarkt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt’;

i bestaande bedrijfswoningen conform de bij deze regels gevoegde ‘Lijst bestaande bedrijfswoningen’ (bijlage 3);

j productiegebonden detailhandel als ondergeschikte functie van de onder a tot en met e genoemde omschrijving;

k opslag en uitstalling en kantoordoeleinden ten dienste van de onder a tot en met e genoemde omschrijving;

l parkeervoorzieningen;

m groenvoorzieningen;

n voorzieningen voor verkeer en verblijf’

o een gasdrukmeet- en regelstation ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden in het algemeen de volgende bepalingen:

a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

b Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage (%)’ is aangegeven.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a De voorgevel van de bedrijfsgebouwen moet naar de voorgevelrooilijn worden georiënteerd;

b De afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt dan 3 m, geldt deze mindere afstand als de minimale afstand tot de betreffende perceelsgrens.

c De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’ is aangegeven.

d De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ is aangegeven.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor de bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a Per adres in de ‘Lijst bestaande bedrijfswoningen’ (bijlage 3) is niet meer dan 1 bedrijfswoning toegestaan.

b De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 5 m daarachter. Indien de bestaande situering afwijkt van het hiervoor bepaalde, geldt deze situering als maatgevend.

c De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m^3. Indien de bestaande inhoud reeds meer bedraagt dan 500 m^3, geldt deze grotere inhoud als maximum.

4.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

a De afstand tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 1 m.

b De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m^2.

c De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.

b De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 18 m.

c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan in sub a en b genoemd, mag niet meer bedragen dan 10 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien artikel 4.2.2 onder b bedoelde afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse of achterste perceelsgrens, in die zin dat geëist kan worden dat deze afstand ten minste 5 m dient te bedragen als dit in verband met brandveiligheid noodzakelijk is.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Het is in ieder geval niet toegestaan om de gronden en bouwwerken te gebruiken, te doen of laten gebruiken voor:

a bewoning van bedrijfsgebouwen, voor zover het niet een bestaande bedrijfswoning betreft conform de bij deze regels gevoegde ‘Lijst bestaande bedrijfswoningen’ (bijlage 3);
b detailhandel in de vorm van een supermarkt;
c iedere vorm van opslag en uitstalling op de gronden gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel en op een afstand van 6 m van (het verlengde van) de voorgevel van de bebouwing.

4.4.2 Uitsterfconstructie bestaande detailhandel (artikel 4.1 onder g)

Er is sprake van feitelijk onderbreken en/of beëindiging van detailhandel indien ter plaatse de detailhandelfunctie voor minimaal 6 maanden onderbroken en/of beëindigd is geweest.

4.4.3 Uitsterfconstructie Randweg 7

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 is het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende bebouwing ten behoeve van gemeentewerven (afval-inzameldepots) met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Randweg 7' toegestaan, met dien verstande dat op het moment dat dit gebruik voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, het gebruik ten behoeve van gemeentewerven (afval-inzameldepots) met bijbehorende voorzieningen wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

4.4.4 Uitsterfconstructie Randweg 16

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 is het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende bebouwing ten behoeve van de vervaardiging van borstelwaren met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Randweg 16' toegestaan, met dien verstande dat op het moment dat dit gebruik voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, het gebruik ten behoeve van de vervaardiging van overige goederen met bijbehorende voorzieningen wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

4.4.5 Uitsterfconstructie Randweg 18

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 is het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende bebouwing ten behoeve van meubelfabrieken met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Randweg 18' toegestaan, met dien verstande dat op het moment dat dit gebruik voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, het gebruik ten behoeve van meubelfabrieken met bijbehorende voorzieningen wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in deze regels in de bestemmingsomschrijving, ten behoeve van het gebruik van de grond en opstallen voor de uitoefening van:

a een bedrijfsactiviteit die niet voorkomt in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;

b een bedrijfsactiviteit in een hogere milieucategorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 die in de Staat van bedrijfsactiviteiten is vermeld, met dien verstande dat de bedrijfsactiviteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens de doeleinden toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ‘Bedrijf - 2’ te wijzigen in die zin dat:

a de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - Randweg 7’, wordt verwijderd, mits gedurende een periode van ten minste één jaar het gebruik ten behoeve van gemeentewerven (afval-inzameldepots) met bijbehorende voorzieningen is onderbroken;

b de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - Randweg 16’, wordt verwijderd, mits gedurende een periode van ten minste één jaar het gebruik ten behoeve van de vervaardiging van borstelwaren met bijbehorende voorzieningen is onderbroken;

c de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - Randweg 18’, wordt verwijderd, mits gedurende een periode van ten minste één jaar het gebruik ten behoeve van meubelfabrieken met bijbehorende voorzieningen is onderbroken.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Horeca’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a horeca in de categorieën 1 en 2;
b tuinen, erven en verhardingen;
c groenvoorzieningen;
d parkeerdoeleinden;
e voorzieningen voor verkeer en verblijf.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
b Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage (%)’ is aangegeven.
c De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’ is aangegeven.
d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ is aangegeven.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Uitsterfconstructie Beesdseweg 1a

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5.1 is het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende bebouwing ten behoeve van horeca in categorie 4, met uitzondering van een casino en een automatenhal, met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Beesdseweg 1a' toegestaan, met dien verstande dat op het moment dat dit gebruik voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, het gebruik ten behoeve van horeca in categorie 4, met uitzondering van een casino en een automatenhal, met bijbehorende voorzieningen wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ‘Horeca’ te wijzigen in die zin dat de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - Beesdseweg 1a’, wordt verwijderd, mits gedurende een periode van ten minste één jaar het gebruik ten behoeve van horeca in categorie 4, met uitzondering van een casino en een automatenhal, met bijbehorende voorzieningen is onderbroken.

Artikel 6 Kantoor

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Kantoor’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a kantoren;
b tuinen, erven en verhardingen;
c groenvoorzieningen;
d parkeerdoeleinden;
e voorzieningen voor verkeer en verblijf.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
b Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage (%)’ is aangegeven.
c De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’ is aangegeven.
d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ is aangegeven.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ‘Kantoor’ te wijzigen in de bestemming ‘Bedrijf - 1’, met dien verstande dat:

a aangesloten dient te worden bij het bepaalde in de bestemming ‘Bedrijf - 1’;
b de bedrijvigheid geen milieuhygiënische belemmeringen mag opleveren voor de omliggende functies.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
b parkeervoorzieningen;
c nutsvoorzieningen;
d groenvoorzieningen;
e kunstobjecten;
f water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:

a de oppervlakte niet meer dan 25 m^2 mag bedragen;
b de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a De hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
b De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a wonen;
b aan-huis-verbonden-beroepen;
c parkeerdoeleinden;
d tuinen, erven en verhardingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a De ter plaatse aangegeven bebouwingstypologie dient te worden aangehouden:
   1 twee-aaneen.
b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

   De bouwgrens mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1 De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
   2 De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
   3 De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m.
c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.
d De breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
   1 15 m voor open bebouwing;
   2 10 m voor halfopen bebouwing.
e De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’ is aangegeven.
f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ is aangegeven.
g De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij:
   1 vrijstaande woningen aan een zijden niet minder dan 3 m en aan de andere zijde niet minder dan 1,5 m mag bedragen;
   2 halfvrijstaande en/of geschakelde woningen aan één zijde niet minder dan 3 m mag bedragen.

   Indien de afstand in de bestaande situatie minder dan 3 m bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

8.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
c Op hoekpercelen mag de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, die grenst aan het openbaar gebied, niet minder dan

3 m bedragen. Indien de afstand in de bestaande situatie minder dan 3 m bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

d Achter de achtergevel van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten open ruimte aanwezig zijn van ten minste 30 m^2 groot en ten minste 5 m diep.

e Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de oorspronkelijke achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 60% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m^2.

f Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m^2 mag de onder e geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 100 m^2.

g Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot op een afstand van 2 m achter de achtergevelrooilijn. Indien de afstand in de bestaande situatie minder bedraagt dan 2 m, geldt deze afstand als minimale afstand.

h De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

i De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.

b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.

c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder c voor het bouwen van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een afstand van minder dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens op een hoekperceel, met dien verstande dat:

a het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast;

b de situering vanuit verkeersveiligheid aanvaardbaar is.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Het is in ieder geval niet toegestaan om de gronden en bouwwerken te gebruiken, te doen of laten gebruiken voor de uitoefening van enige vorm van (detail)handel of bedrijf, met uitzondering van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximale beroeps- respectievelijk bedrijfsvloeroppervlakte van 60 m^2.

b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

c Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden-beroep.
d De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving.
e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.4 onder a voor het gebruik van de woning voor een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf tot een beroeps- respectievelijk bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 90 m^2, met dien verstande dat:

a De omvang van de activiteit niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing mag bedragen;
b Het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
c Detailhandel alleen mag plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden-beroep;
d De activiteit milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn in de woonomgeving;
e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

9.2 Bouwregels

a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

b Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord,kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
   1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
   2 De verplichting tot het doen van opgravingen.
   3 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 9.2 lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

9.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ophogen en ontginnen van gronden;
b het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c het verwijderen van bestaande funderingen;
d het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
e het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
f het frezen en scheuren van grasland;
g het verlagen en verhogen van het waterpeil;

h het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
i het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien de werken of werkzaamheden:

a worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 9.2 van toepassing is;
b tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld gaan waarbij het tevens geen grotere oppervlakte dan 1.000 m² betreft;
c reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
d worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
e worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
f mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of
g ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
h Indien wordt aangetoond dat de grond is verstoord.

9.4.3 Toelaatbaarheid

a De in lid 9.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
c Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

9.4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
b Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,3 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 1.000 m².
c Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning:

a een woning of andersoortig vastgoed te splitsen in meerdere zelfstandige woon-eenheden;
b een woning om te zetten naar twee of meer onzelfstandige wooneenheden.

11.2 Uitzonderingen

a Een B&B mag niet langer dan 30 dagen aaneengesloten verhuurd worden aan dezelfde huurder
b Een huurder mag niet meer dan 90 dagen per jaar dezelfde B&B huren zonder zich in te schrijven bij de gemeente

11.3 Afwijken van de verbodsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1, mits wordt voldaan aan tenminste één van de hierna genoemde randvoorwaarden:

a een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel 'Woonvisie Culemborg 2017-2026' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
b het betreft een of meer appartement(en) boven winkels en/of andere commerciële ruimte dan wel boven een culturele, maatschappelijke of recreatieve voorziening waar nog geen appartement aanwezig is en de oppervlakte van de beschikbare woonruimte aantoonbaar te klein is om een appartement met een gebruiksoppervlak van tenminste 50 m^2 te realiseren;
c het betreft sociale huurwoningen waarover prestatieafspraken zijn gemaakt met de betreffende woningcorporatie of appartementen voor een specifieke doelgroep met een bijzondere en/of dringende woonvraag en waarin voor de betreffende doelgroep een kwalitatief goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
d het betreft appartementen in een monument of een in het geldende bestemmingsplan als zodanig aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebouw, waarvan het behoud dan wel een toekomstbestendige herbestemming zonder het toevoegen van woningen redelijkerwijs niet realiseerbaar is;
e het betreft een specifieke doelgroep met een bijzondere of dringende woonvraag.

11.4 Afwegingskader voor afwijkingen

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 11.3 geldt als voorwaarde dat:

a het minimum gebruiksoppervlak van een wooneenheid minimaal 50 m^2 bedraagt;
b er geen onevenredige verstening van de openbare ruimte plaatsvindt;
c voldaan moet worden aan de nota Parkeernormen die geldt op het moment van aanvraag.

En er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:

d het woon- en leefklimaat;
e het straat- en bebouwingsbeeld;
f de verkeersveiligheid;
g de parkeersituatie in de openbare ruimte;
h de sociale veiligheid;
i de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
j de milieusituatie;
k de cultuurhistorische waarde;
l de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Veiligheidszone - 1 en veiligheidszone - 2

a Ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone - 1’ is het verboden om beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten op te richten.
b Ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone - 2’ is het verboden om kwetsbare objecten op te richten.
c Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - 1' en/of ‘veiligheidszone - 2' de aanduiding geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien:
    1 de risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd;
    2 is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden;
    3 door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

12.2 Vrijwaringszone - weg 1 en vrijwaringszone - weg 2

a Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - weg 1’ mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, niet worden gebouwd.
b Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - weg 2’ mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, niet worden gebouwd behoudens zonder omgevingsvergunning.
c Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning van het onder b bepaalde, mits:
    1 de bouw ter plaatse noodzakelijk is;
    2 de veiligheid vanuit het oogpunt van wegbeheer niet onevenredig wordt aangetast;
    3 de wegbeheerder vooraf is gehoord.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

b van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

c van de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
   1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer dan 2 m bedraagt;
   2 de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
   3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;

d van de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
   1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m^3 zal bedragen;
   2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;

e van de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
   1 ten behoeve van reclamemasten tot maximaal 35 m;
   2 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
   3 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m.

f van bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
   1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak zal bedragen;
   2 de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging en/of uitwerking of omgevingsvergunning van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan.

15.2 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

a Een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen wordt verleend indien wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw.

b Het parkeren of stallen van auto's dient plaats te vinden in, op of onder het gebouw, danwel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

c Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de Nota Parkeernormen en wijzigingen daarvan.

d De onder a. genoemde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

e Het college kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a:
   1 indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit: of
   2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte is voorzien.

f Het college kan aan de omgevingsvergunning, als bedoeld onder e. (financiële) voorwaarden verbinden.

g Indien het onder c. genoemde Nota Parkeernormen na vaststelling van dit plan wordt gewijzigd, moet bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van activiteiten of functies op grond van deze planregels worden voldaan aan deze gewijzigde nota

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd eenmalig in afwijking van bepaalde onder a een omgevingsvergunning te verlenen voor het vergroten van de inhoud van een 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.

16.2 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 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c Indien het gebruik, bedoeld 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.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Pavijen I-IV (ged.), herziening milieucategorieën’.