Regels bij “Bedrijventerrein De Esch 0”

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Esch 0" van de gemeente Staphorst;

1.2 bestemmingsplan
de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0180.5102023004-VS01 met de bijbehorende regels en bijlage(n);

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 aanpijling
een op de verbeelding verklaarde aanduiding, die aangeeft welke bestemming of aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.6 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.8 bedrijf
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;

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

1.10 bedrijfskavel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels één zelfstandig, bij elkaar behorend bedrijf is toegelaten;

1.11 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;

1.12 bestaand gebruik

het gebruik ten tijde van de terinzagelegging van dit bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bewoning

huisvesting van één huishouden of maximaal twee personen die niet tot een huishouding behoren, in één woning;

1.15 Bevi-inrichting

inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 bruto vloeroppervlak (bvo)

De gezamenlijke vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels, horeca of andere bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnruimte en overige dienstruimten.

1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

1.26 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.27 gebouw

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

1.28 groenvoorziening

planning, aanleg en onderhoud van groene en natuurlijke elementen, zoals parken, tuinen en bomen in stedelijk en landelijke gebieden om de leefbaarheid en esthetiek te verbeteren;

1.29 peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
   de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
   de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. het door of namens burgemeester en wethouders bepaalde peil;

1.30 representatieve gevels

de voorgevels van een gebouw die ontworpen en zijn ingericht met aandacht voor esthetiek en uitstraling, volgens de regels als gesteld in het beeldkwaliteitsplan De Esch 0;

1.31 risicovolle inrichting

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.32 rooilijn

een denkbeeldige lijn langs de voorkant van een perceel die aangeeft tot waar een gebouw mag worden gebouwd ten opzichte van de aangrenzende openbare weg of eigendomsgrens. In dit bestemmingsplan 5 meter vanaf de perceelsgrens en/of de grens met openbaar terrein;

1.33 staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.34 stookinstallatie

Een technische eenheid waarin brandstoffen worden geoxideerd ten einde de aldus opgewekte warmte te gebruiken (Activiteitenbesluit artikel 1.1). Dit houdt in dat een brandstof wordt verstookt of verbrand. Bijvoorbeeld door de

vrijkomende warmte om te zetten in mechanische arbeid of elektriciteit of de verbranding van geurstoffen en koolwaterstoffen.
Er zijn drie categorieën stookinstallaties:

1. Standaard stookinstallaties: ketels, gasturbines, dieselmotoren, gasmotoren, maar ook noodaggregaten
2. Niet-standaard stookinstallaties: procesfornuizen, thermische olieketels en indirect gestookte luchtverhitters, drogers en ovens
3. Bijzondere stookinstallaties: direct gestookte luchtverhitters en stookinstallaties met emissies die niet afkomstig zijn van de verbranding van de brandstof.

1.35 verbeelding

de plankaart van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Esch 0, bestaande uit de kaarten met kaartnummer NL.IMRO.0180.5102023004-VS01

1.36 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.37 Wgh-inrichting

een inrichting als bedoeld in onderdeel D van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht;

1.38 Zelfstandig kantoor

een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, met uitzondering van een ondergeschikt kantoor

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Gebouwen en bouwwerken

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de breedte van een gebouw:
   tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
b. de dakhelling:
   langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
c. 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;
d. de inhoud van een bouwwerk:
   tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
e. de 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;
f. 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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (^{o}).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsplan

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' **Bedrijventerrein** ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**', bedrijven tot en met categorie 3.2 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met daarbij behorende:

b. gebouwen, een bedrijfswoning daar niet onder begrepen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
e. terreinen;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. ontsluitingswegen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

en waarbij:

j. detailhandel niet is toegestaan, tenzij dit plaatsvindt in het kader van bedrijfsvoering en uitsluitend voor zo ver dit is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is;
k. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
l. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
m. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. niet zijn toegestaan;
n. voorzien moet zijn in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de normering als vermeld in de Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst, die op 27 november 2018 in werking is getreden, of diens rechtsopvolger.

3.2 Bouwregels

Op de voor ' **Bedrijventerrein** ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. gebouwen en overkappingen zijn slechts toegestaan binnen een bouwvlak;
b. het bebouwingspercentage per bouwkavel mag niet meer bedragen dan 70%;
c. per bouwkavel mag niet minder dan 5% aan groenvoorzieningen worden gerealiseerd;

d. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte' (m),** mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
f. de afstand van de voorzijde van de bebouwing tot aan de kavelgrens bedraagt niet minder dan 5 meter;
g. een gebouw waarbij gelet op de omvang of functie daarvan ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen mag alleen worden gebouwd indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd;
h. minimaal 40% van de representatieve gevels worden in de rooilijn geplaatst.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter;
b. de maximale bouwhoogte van reclame- en vlaggenmasten bedraagt 8 meter;
c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 10 meter;

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afstand zijdelingse perceelsgrenzen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

a. in 3.2.1 onder e kan worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet meer dan 3 meter mag bedragen, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en veiligheid in geval van calamiteiten.

3.4.2 Windturbines

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

a. in 3.2.2 voor het plaatsen van één (of meer) kleinschalige windturbine(s), mits voldaan wordt aan het toetsingskader uit de beleidsregels kleinschalige windturbines.
b. bij de toepassing van artikel 3.4.2 onder a dient in ieder geval in acht te worden genomen dat:
    1. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot beperking van de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden en/of binnen andere bestemming, waarbij rekening wordt gehouden met:
        - de bezonningssituatie;
        - de lichttoetreding;
        - zichtlijnen of visuele hinder;
        - het optreden van slagschaduw of;

- de mogelijkheden tot voortzetting c.q. uitbreiding van een bestaand bedrijf;

2. de energieopwekking bedoeld is voor de eigen bedrijfsvoering.

3.4.3 Afwegingskader

Een in 3.4.1 en 3.4.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de brandveiligheid;
f. de sociale veiligheid;
g. de externe veiligheid.

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

a. bewoning van bedrijfsruimten;
b. het gebruik van de gronden of bouwwerken op een bedrijfskavel door meerdere afzonderlijke bedrijven;
c. het gebruik van de gronden of bouwwerken voor internetverkoop, voor zover de aangeboden producten op locatie kunnen worden afgehaald;
d. het gebruik van een Stookinstallatie voor gas, olie, kolen en vergelijkbare stookinstallaties, welke stikstofemissie met zich mee brengt;
e. zelfstandig kantoor;
f. het parkeren in openbaar toegankelijk gebied.

3.5.2 Grootte bedrijfskavel

a. de minimale grootte van een bedrijfskavel bedraagt 1.500 m^2;
b. de maximale grootte van een bedrijfskavel bedraagt 5.000 m^2.

3.5.3 Opslag en afval

Opslag van roerende zaken dient achter de voorgevelrooilijn plaats te vinden**.**

3.5.4 Inritten

a. per 30 strekkende meters is niet meer dan één inrit toegestaan;
b. de maximale breedte van een inrit bedraagt 8 meter.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

a. in artikel 3.1 en kunnen tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie zijn, voor

zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:

1. Bevi-inrichting niet zijn toegestaan;
2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 niet zijn toegestaan.

b. in artikel 3.1 onder j, kan tevens volumineuze detailhandel worden toegestaan voor zover de totale bruto-vloeroppervlakte van de showroom niet meer dan 3.500 m2, als onderdeel van de maximale toegestane bebouwing van 70%, bedraagt;
c. in artikel 3.5.1 onder b kan ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw en/of de vestiging van meerdere bedrijven per bedrijfskavel, het gebruik van de gronden en bouwwerken op een bedrijfskavel door meerdere afzonderlijke bedrijven worden toegestaan;
d. in 3.5.2 onder b en kan worden toegestaan dat de maximale grootte van een bedrijfskavel wordt verhoogd tot 10.000 m^2;
e. in artikel 3.5.1 onder e en kan verhuur van ondergeschikte kantoorruimte aan derden worden toegestaan.

3.6.2 Afwegingskader

Een in artikel 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de normering als vermeld in de Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst, die op 27 november 2018 in werking is getreden, of diens rechtsopvolger.

3.7 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen zodat zelfstandige kantoren zijn toegestaan waarbij:

a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruikt voor het toestaan van zelfstandige kantoren;
b. als in een ruimtelijk-economische onderbouwing is aangetoond dat:
   i. er behoefte is aan extra kantoorruimte waarin niet kan worden voorzien vanuit de bestaande capaciteit aan kantoorruimte;
   ii. de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met de conclusie dat er behoefte is aan extra kantoorruimte
c. het stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplan wordt gevolgd.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, waterberging en beplantingen;
b. ontsluitingen;
c. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van groen – waterberging'**, waterberging;

met daarbijbehorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden;
e. paden;
f. speelvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor ' **Groen** ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouw van erfafscheidingen is niet toegestaan;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 2,5 meter;

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' **Verkeer** ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten;
b. voet- en fietspaden;
c. ter plaatse van de aanduiding **'veiligheidszone – lpg'**, veiligheidszone voor lpg.

met daarbijbehorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
e. bermen en groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen en picknickplaatsen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. ondergrondse afvalvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor ' **Verkeer** ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 8,5 meter.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **1,5 ha** wordt uitgebreid;
b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **1,5 ha** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2, mits:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;

3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht word(t)(en) genomen:

- een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
- een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of
- een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

b. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan **1,5 ha** en dieper dan **40 cm**;
2. het graven van watergangen;
3. het graven van sleuven breder dan **50 cm** en dieper dan **40 cm** ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:

1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
3. één of meerdere van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:

- een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
- een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
- een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de vergunning voorwaarden te verbinden, wordt de archeologisch deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.

d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in elk geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
4. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

6.5 Wijzigingsbevoegd

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met lage trefkans) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.

b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt de regio-archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 7 Waarde - Reclamemast

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Reclamemast' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het plaatsen van één reclamemast met daarbij behorende omheining en regelkas.

7.2 Bouwregels

a. op deze gronden mag maximaal één reclamemast gerealiseerd worden met bijbehorende omheining en regelkast;
b. de bouwhoogte van de reclamemast bedraagt maximaal 15 meter;
c. de hoogte van de omheining en regelkast behorende bij de reclamemast bedraagt maximaal 2 meter.

7.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

a. in 3.2.2 voor het plaatsen van één reclamemast met een maximale hoogte van 15 meter, mits voldaan wordt aan het toetsingskader uit de beleidsregels 'Beoordeling van objecten langs autowegen en autosnelwegen' uit 12 juni 2019 toegevoegd als bijlage 3 bij de regels;
b. bij de toepassing van artikel 7.2 onder a dient in ieder geval in acht te worden genomen dat:
    1. Rijkswaterstaat voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning een positief advies heeft gegeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met een bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van lichtreclame op-, aan- of bij bedrijfspanden met een totaal oppervlak groter dan 5 m^2;
c. onder een gebruik, in strijd met een bestemmingsplan, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, vrijstelling of afwijking vereist en deze is verleend of toegestaan.

9.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst', die op 27 november 2018 in werking is getreden, of diens rechtsopvolger.
b. van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein mits de structuur van het plan niet wordt aangetast en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 15 meter;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;

2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
3. (hoek)erkers over maximaal 2/3 van de gevelbreedte tot een maximum van 4 m, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;

f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
g. de eis dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd, indien op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

10.2 Afwegingskader

Een in 10.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsregels

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van dit lid onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. dit lid 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 dit lid 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 dit lid onder a, na de 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. dit lid 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 13 Slotregel

De regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein De Esch 0’.