

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN  
BEDRIJVENTERREIN ZANDHOEK BOEKEL  
GEMEENTE BOEKEL

REGELS EN VERBEELDING

NL.IMRO.0755.BPHBOEKbedrzandhoe-ON01

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns & E. Cadée

januari 2018



# INHOUD

<b>1. INLEIDENDE REGELS.....</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen .....	5
Artikel 2 Wijze van meten .....	13
<b>2. BESTEMMINGSREGELS.....</b>	<b>15</b>
Artikel 3 Agrarisch .....	15
3.1 Bestemmingsomschrijving .....	15
3.2 Bouwregels .....	15
3.3 Specifieke gebruiksregels.....	15
3.4 Afwijken van de gebruiksregels .....	15
Artikel 4 Bedrijf – 1 .....	16
4.1 Bestemmingsomschrijving .....	16
4.2 Bouwregels .....	16
4.3 Specifieke gebruiksregels.....	17
4.4 Afwijken van de gebruiksregels .....	18
4.5 Wijzigingsbevoegdheid .....	19
Artikel 5 Bedrijf – 2 .....	20
5.1 Bestemmingsomschrijving .....	20
5.2 Bouwregels .....	20
5.3 Specifieke gebruiksregels.....	21
5.4 Afwijken van de gebruiksregels .....	22
5.5 Wijzigingsbevoegdheid .....	23
Artikel 6 Groen.....	24
6.1 Bestemmingsomschrijving .....	24
6.2 Bouwregels .....	24
6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	24
Artikel 7 Verkeer .....	25
7.1 Bestemmingsomschrijving .....	25
7.2 Bouwregels .....	25
Artikel 8 Waarde – Archeologie 2.....	26
8.1 Bestemmingsomschrijving .....	26
8.2 Bouwregels .....	26
8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	26
<b>3. ALGEMENE REGELS.....</b>	<b>29</b>
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel .....	29
Artikel 10 Algemene bouwregels.....	30
10.1 Maatvoering .....	30
10.2 Bebouwingspercentage .....	30
10.3 Ondergronds bouwen .....	30
10.4 Afwijken regels ondergronds bouwen .....	30

Artikel 11	Algemene gebruiksregels.....	31
11.1	Strijdig gebruik.....	31
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels.....	32
12.1	Algemene afwijkingen.....	32
12.2	Zwembaden bij woningen.....	32
Artikel 13	Overige regels.....	33
13.1	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening.....	33
13.2	Verwijzing naar andere wettelijke regelingen.....	33
<b>4.</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....</b>	<b>35</b>
Artikel 14	Overgangsrecht.....	35
14.1	Overgangsrecht bouwwerken.....	35
14.2	Overgangsrecht gebruik.....	35
Artikel 15	Slotregel.....	36

## VERBEELDING

### BIJLAGEN:

- 'Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein de Zandhoek' d.d. 23 januari 2014
- 'Nota Archeologie Boekel' d.d. 19 februari 2014

# 1. INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zandhoek Boekel met identificatienummer NL.IMRO.0755.BPHBOEKbedrzandhoe-ON01 van de gemeente Boekel;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 verbeelding:

de kaart, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen, zijn aangegeven;

### 1.4 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

### 1.5 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;

### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 aan-huis-verbonden bedrijf:

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

### 1.8 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

### 1.9 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk bij een woning of een deel van de woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

**1.10 agrarisch:**

het (bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of het houden van dieren;

**1.11 agrarisch gebruik/doeleinden:**

het al dan niet bedrijfsmatig gebruik van gronden of gebouwen voor het telen van gewassen of het houden van dieren;

**1.12 archeologische waarden:**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

**1.13 bebouwing:**

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

**1.14 bedrijfsgebouw:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten. Bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken worden niet als bedrijfsgebouw aangemerkt;

**1.15 bedrijfswoning:**

een voor het wonen bestemd (gedeelte van een) gebouw, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het terrein noodzakelijk wordt geacht;

**1.16 bestand(e situatie):**

a. ten aanzien van bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;

b. ten aanzien van gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden;

**1.17 bestaande situatie:**

de bebouwing en het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

**1.18 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.19 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.20 bewoning:**

het verblijf of gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van één huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt;

**1.21 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;

**1.22 bijbehorende voorzieningen:**

voorzieningen, die horen bij de betreffende bedrijfsvoering op gronden (onder andere weg- en waterbouwkundige voorzieningen) en/of bouwvlakken (onder andere opslag en energievoorziening);

**1.23 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;

**1.24 bouwen, ondergronds:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaaste vastgestelde peil;

**1.25 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.26 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

**1.27 bouwmassa:**

een complex van aaneen gebouwde bouwwerken;

**1.28 bouwperceel:**

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

**1.29 bouwperceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.30 bouwvlak:**

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

**1.31 bouwwerk:**

een bouwkundige 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;

**1.32 cultuurhistorische waarden:**

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

**1.33 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;

**1.34 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

**1.35 escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

**1.36 evenement:**

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden;

**1.37 functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

**1.38 gebouw:**

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

**1.39 gebruiken:**

gebruiken, doen of laten gebruiken;

**1.40 groenvoorzieningen:**

allerlei vormen van beplanting en groen, die niet zijn aan te merken als agrarische bodemexploitatie maar die een functie vervullen in de aankleding van het landschap;

**1.41 herbouw:**

reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen;

**1.42 hoofdfunctie:**

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt;



**1.43 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken;

**1.44 hydrologische waarde:**

gronden met een bijzondere betekenis voor het watersysteem van het plansysteem in verband met beekherstel, verdrogingsbestrijding, waterberging en/of waterkering;

**1.45 infiltratie:**

het indringen van water in de bodem;

**1.46 infiltratievoorziening:**

een open voorziening, zonder bodemverhardingen en gelegen boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand, waar tijdelijk opgevangen (schoon) regenwater kan infiltreren in de bodem;

**1.47 kelder:**

een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk;

**1.48 landschapselementen:**

ter plaatse gebonden ecologische en/of landschappelijk waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen, moerasjes en dergelijke;

**1.49 landschapswaarden/landschappelijke waarden:**

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

**1.50 maaiveld:**

de gemiddelde hoogte van de bovenkant van het terrein;

**1.51 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

**1.52 milieuhygiëne:**

het op een dusdanige wijze omgaan met de bestaande en gewenste waarden van de bodem, lucht, water, geur, ecologie en natuur, zodat een verslechtering van deze waarden wordt voorkomen;

**1.53 natuurwaarden/natuurwetenschappelijke waarden:**

waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied.

**1.54 nevenactiviteit/nevenfunctie:**

ondergeschikte activiteit, die gezien de relationele aard en geringe omvang, slechts een aanvulling is op de hoofdactiviteit;

**1.55 omgevingsvergunning:**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.56 ondergeschikt bouwdeel:**

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de gevel of het dakvlak van een bouwwerk uitsteekt en niet gericht is op vergroting van het oppervlakte, zoals dakgoten, dakoverstekken, regenafvoerpijpen, rookgasafvoeren, schoorstenen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels en balkons;

**1.57 onderkomen:**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

**1.58 opslag:**

het bedrijfsmatig opslaan van goederen, grondstoffen, andere stoffen en materialen;

**1.59 overig bouwwerk:**

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

**1.60 permanente bewoning:**

bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf;

**1.61 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

**1.62 raamprostitutie:**

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

**1.63 recreatief medegebruik:**

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

**1.64 ruimtelijke eenheid:**

complex van bij elkaar behorende bouwwerken;

**1.65 ruimtelijke kwaliteit:**

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving;

**1.66 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, of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.67 straatprostitutie:**

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze ingaan op het aanbod van prostitutie, uitnodigen dan wel aanlokken;

**1.68 teeltondersteunende voorzieningen:**

ondersteunende voorziening die een onderdeel is van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf of boomkwekerij;

**1.69 teeltondersteunende voorzieningen, permanent:**

teeltondersteunende voorziening die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt. Hieronder worden verstaan schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (> 1,5 meter);

**1.70 teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijk:**

teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, voor aaneengesloten periode van maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten;

**1.71 voorgevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel (i.c. de meest gezichtsbepalende gevel) van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

**1.72 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:**

al het oppervlakte water zoals sloten, vijvers, kanalen en beken alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, gemalen en inlaten;

**1.73 weg:**

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

**1.74 wonen:**

het verblijven van een huishouden in een hoofdverblijf;

**1.75 werk:**

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.6 goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.7 inhoud van een bouwwerk:

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

### 2.8 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.

### 2.9 peil:

aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.



## 2. BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratie;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op of in de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming, waarbij:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- b. de oppervlakte niet meer dan 12 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. overkappingen, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mest- en voerplaten, (sleuf-)silo's, mestopslagsilo's en vergelijkbare voorzieningen niet zijn toegestaan.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een doel of op een wijze, die in strijd is met de in dit plan daaraan gegeven bestemming en/of:

- a. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- b. het gebruik van gronden en onderkomens voor erotische dienstverlening;
- c. het gebruik van gronden voor doeleinden van opslag, stort of lozing;
- d. het gebruik van gronden voor doeleinden van handel, detailhandel of bedrijf;
- e. het gebruik van gronden voor dag- of verblijfsrecreatie;
- f. het gebruik van gronden voor kuilvoeropslag en of sleufsilo's;
- g. het gebruik van gronden voor (motor)crossen;
- h. het gebruik van gronden voor permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

#### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

##### 3.4.1 Doelmatig gebruik

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in 3.3, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 4 Bedrijf – 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - c. detailhandel;
  - d. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. parkeervoorzieningen;
  - g. nutsvoorzieningen;
  - h. tuinen, erven en terrein;
  - i. waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
  - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - k. wegen en paden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

- a. Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming;
- b. Bebouwing dient overeenkomstig het bepaalde in het beeldkwaliteitplan 'Bedrijventerrein de Zandhoek', P15 (stads)landschappen, nummer 1304-A, d.d. 23 januari 2014 te worden opgericht.

#### 4.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. Per bestemmingsvlak is 450 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen toegestaan;
- b. Bedrijfsgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-1 - bedrijfsgebouw' te worden opgericht;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

#### 4.2.3 Bedrijfswoningen

- a. Per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. Bedrijfswoningen dienen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' te worden opgericht;
- c. De inhoud van een bedrijfswoning, exclusief vergunningsvrije aanbouwen en kelders, mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.



#### 4.2.4 *Bijbehorende bouwwerken*

- a. Per bestemmingsvlak is 90 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, toegestaan;
- b. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw opgericht te worden;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

#### 4.2.5 *Overkappingen*

- a. Per bestemmingsvlak is 30 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken, zijnde overkappingen toegestaan;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

#### 4.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### 4.3.1 *Strijdig gebruik*

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming 'Bedrijf - 1';
- b. In aanvulling op artikel 7.10 Wro, wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen: het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor:
  1. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
  2. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
  3. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor andere doeleinden dan omschreven in 4.1;
  4. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
  5. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor voor de uitoefening van een seksinrichting;
  6. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
  7. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
  8. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor het houden van evenementen;
  9. buitenopslag van enig materiaal en materieel hoger dan 4 meter.

#### 4.3.2 *Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten*

Het is toegestaan om ruimten binnen een bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. tot maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor deze activiteiten;
- b. het gebruik overeenkomstig de hoofdfunctie blijft mogelijk;
- c. degene die de activiteiten in de woning en/of het bijbehorende bouwwerk uitvoert, tevens de bewoner is van de woning;
- d. parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
- e. er geen detailhandel en/of groothandel ter plaatse plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit;
- f. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en van (agrarische) bedrijven.

### 4.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 4.4.1 *Doelmatig gebruik*

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in 4.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### 4.4.2 *Afwijken ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.3.1 en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het een bijbehorend bouwwerk betreft behorende bij een woning;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een schriftelijke verklaring van in ieder geval de behandelende huisarts of medisch specialist;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijbehorende bouwwerken, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- e. de bebouwing die wordt gebruikt voor mantelzorg mag op maximaal 30 m van het hoofdgebouw staan;
- f. het bijbehorend bouwwerk vormt een onlosmakelijk geheel met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
- g. het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning zowel op naam van de mantelzorgverlener als de mantelzorgontvanger onder de voorwaarden dat binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg hiervan schriftelijke melding wordt gemaakt bij het bevoegd gezag en het (vrijstaand) bijgebouw binnen drie maanden na beëindiging van het gebruik als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg ongedaan wordt gemaakt voor bewoning. Na de beëindiging van het gebruik is de omgevingsvergunning per direct vervallen.

## **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### *4.5.1 Bedrijvigheid milieucategorie 3*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 1' te wijzigen ten behoeve van de uitoefening van bedrijven in milieucategorie 3, alsmede bedrijven die qua aard en omvang daarmee gelijk te stellen zijn, mits:

- a. de bedrijvigheid past binnen de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;
- d. parkeren plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak.

## Artikel 5 Bedrijf – 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven in de milieucategorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009;
- b. uitsluitend in pandige opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';  
met daaraan ondergeschikt:
- c. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. detailhandel;
- e. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terrein;
- j. waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. wegen en paden;  
een en ander met bijbehorende voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

- a. Op of in de in 5.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming;
- b. Bebouwing dient overeenkomstig het bepaalde in het beeldkwaliteitplan 'Bedrijventerrein de Zandhoek', P15 (stads)landschappen, nummer 1304-A, d.d. 23 januari 2014 te worden opgericht.

#### 5.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. Bedrijfsgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2 - bedrijfsgebouw' te worden opgericht;
- b. Per aanduidingsvlak is 900 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen toegestaan;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

#### 5.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

- a. Per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. Bedrijfswoningen dienen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' te worden opgericht;
- c. De inhoud van een bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken, exclusief kelders, mag maximaal 2.000 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. De bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10,5 meter;
- e. De goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;

#### 5.2.4 *Bijbehorende bouwwerken*

- a. Per bestemmingsvlak is 90 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, toegestaan;
- b. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw opgericht te worden;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

#### 5.2.5 *Overkappingen*

- a. Per bestemmingsvlak is 30 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken, zijnde overkappingen toegestaan;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

#### 5.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

#### 5.3.1 *Strijdig gebruik*

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming 'Bedrijf - 2';
- b. In aanvulling op artikel 7.10 Wro, wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen: het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor:
  1. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
  2. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
  3. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor andere doeleinden dan omschreven in 5.1;
  4. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
  5. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
  6. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
  7. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor woondoeleinden;
  8. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken voor het houden van evenementen.
  9. buitenopslag van enig materiaal en materieel hoger dan 4 meter.

### 5.3.2 *Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten*

Het is toegestaan om ruimten binnen een bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. tot maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor deze activiteiten;
- b. het gebruik overeenkomstig de hoofdfunctie blijft mogelijk;
- c. degene die de activiteiten in de woning en/of het bijbehorende bouwwerk uitvoert, tevens de bewoner is van de woning;
- d. parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
- e. er geen detailhandel en/of groothandel ter plaatse plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit;
- f. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en van (agrarische) bedrijven.

## 5.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 5.4.1 *Doelmatig gebruik*

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in 5.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### 5.4.2 *Afwijken ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.3.1 en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het een bijbehorend bouwwerk betreft behorende bij een woning;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een schriftelijke verklaring van in ieder geval de behandelende huisarts of medisch specialist;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijbehorende bouwwerken, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- e. de bebouwing die wordt gebruikt voor mantelzorg mag op maximaal 30 m van het hoofdgebouw staan;
- f. het bijbehorend bouwwerk vormt een onlosmakelijk geheel met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
- g. het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning zowel op naam van de mantelzorgverlener als de mantelzorgontvanger onder de voorwaarden dat binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg hiervan schriftelijke melding wordt gemaakt bij het bevoegd gezag en het (vrijstaand) bijgebouw binnen drie maanden na beëindiging van het gebruik als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg ongedaan wordt gemaakt voor bewoning. Na de beëindiging van het gebruik is de omgevingsvergunning per direct vervallen.

## 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.5.1 Opslag

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de aanduiding 'opslag' van de verbeelding te verwijderen en/of de grenzen van de functieaanduiding 'opslag' op de verbeelding te wijzigen, mits er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

### 5.5.2 Bedrijvigheid milieucategorie 3

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 2' te wijzigingen ten behoeve van de uitoefening van bedrijven in milieucategorie 3, alsmede bedrijven die qua aard en omvang daarmee gelijk te stellen zijn, mits:

- a. de bedrijvigheid past binnen de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;
- d. parkeren plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak.

## Artikel 6 Groen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. nutsvoorzieningen;
  - c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - d. waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
  - e. onverharde wegen en paden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

Op of in de in 6.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, allen dieper dan 0,50 meter, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen;
  3. het graven, dempen dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
  4. het verwijderen van landschapselementen;
  5. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
  6. het aanleggen en of verharderen van wegen of paden dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen voor zo ver groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. Een omgevingsvergunning als hiervoor aangegeven is niet vereist voor:
  1. werken of werkzaamheden die vallen onder het normale onderhoud en beheer van de gronden overeenkomstig de bestemming dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
  2. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn dan wel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan nog mogen worden uitgevoerd op basis van een eerder verleende vergunning;
- c. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden die in de bestemmingsomschrijving zijn genoemd.



## Artikel 7 Verkeer

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

Op of in de in 5.3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming. De hoogte mag niet meer dan 12 meter bedragen.

## Artikel 8 Waarde – Archeologie 2

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

#### 8.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

### 8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder a en b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### 8.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

met dien verstande dat het verbod niet van toepassing is op werken en werkzaamheden die:

- f. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.2 in acht is genomen;

- g. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- h. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 8.3.2 *Afwijken en bijbehorende beoordelingsregel*

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor afwijkingsactiviteit) wordt verleend, indien:

- a. aan de hand van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen.

### 8.3.3 *Maatwerkregel*

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften voorschrijven om schade aan de archeologische waarden te voorkomen. Maatwerkvoorschriften zijn gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

### 8.3.4 *Nadere regels*

Voor:

- a. activiteiten die geheel of gedeeltelijk in een of meerdere gebieden met archeologische verwachtingswaarden zijn gelegen en/of;
- b. ingrepen met een geleidelijk negatief effect die mogelijk minder diep reiken dan 40 cm respectievelijk 50 cm beneden maaiveld en/of;
- c. ingrepen met een naar verwachting langdurig effect en/of;
- d. het programma van eisen;

gelden de beleidsregels zoals opgenomen in de opgenomen bijlage 2 Nota Archeologie Boekel waarbij in ieder geval geldt:

- e. indien in één projectgebied meerdere verwachtingswaarden voorkomen, dan geldt de hoogste waarde (en dus de kleinste ondergrens); uitsluitend indien de hoogste waarde een zeer beperkt deel uitmaakt van het projectgebied (< 10%), kan na afweging worden besloten om de oppervlakte-ondergrens te hanteren die het grootste deel uitmaakt van het projectgebied;
- f. indien op basis van de oppervlakte van de bodemverstorende ingrepen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, vindt dit plaats in het gehele projectgebied;
- g. indien de bodem in minder dan 5% van het ingrepengebied verstoord wordt, kan het bevoegd gezag afwijking verlenen van de verplichting tot uitvoering van archeologisch vooronderzoek.

### 8.3.5 *Delegatieregels voor aanpassing archeologische verwachtingswaarde*

De raad heeft aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gedelegeerd om een herziening van dit omgevingsplan vast te stellen met het doel:

de begrenzing van Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2 en/of Waarde - Archeologie 3 aan te passen en/of te laten vervallen naar aanleiding van de resultaten van archeologisch onderzoek.

### **3. ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 9 Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 Maatvoering**

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

### **10.2 Bebouwingspercentage**

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### **10.3 Ondergronds bouwen**

- a. Op plaatsen waar bedrijfs-, hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. De verticale diepte bij ondergronds bouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

### **10.4 Afwijken regels ondergronds bouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.3 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw, bijgebouw, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

## **Artikel 11 Algemene gebruiksregels**

### **11.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik en laten gebruiken van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze omgevingsvergunning is niet van toepassing op woningen;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefoncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  2. de (bouw)hoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen.
- d. de bestemmingsregels 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 kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
  2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.
- e. de onder a tot en met d genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. de milieusituatie, en;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 12.2 Zwembaden bij woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bestemmingsregels voor het bouwen van een zwembad bij een bedrijfswoning waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. Per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
- b. Het zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
- c. Het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken bij de burgerwoning in acht wordt genomen.
- d. De oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.
- e. Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- f. Het bouwwerk mag geen onevenredige milieuhinder veroorzaken.
- g. De omgevingsvergunning mag niet tot gevolg hebben dat in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht een onaanvaardbare situatie ontstaat.



## **Artikel 13 Overige regels**

### **13.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige voorwaarden;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

### **13.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.



## 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 14.2 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 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandhoek Boekel'.

# VERBEELDING



## **BIJLAGE:**

## **BEELDKWALITEITPLAN**





## **BIJLAGE:**

## **NOTA ARCHEOLOGIE BOEKEL**

